

PREAMBUL

Pe teritoriul zonei protejate se cumulează în principal efectele Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completările și modificările ulterioare, ale Legii nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare (ex. Legea nr. 242/2009 privind aprobarea OG nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului).

Elaborarea prezentului Plan urbanistic zonal pentru zona protejată cu valoare istorică compus din: P U Z – Zona de rezervație de arhitectura “Cetate” și P.U.Z. – Zona istorică “Brașovul Vechi”, se înscrie în procesul de introducere în practica urbanistică a documentațiilor de urbanism specifice unor areale a căror protecție și valorificare susțin însăși coerența așezărilor cărora le aparțin. Întocmirea documentațiilor respectă Metodologia și conținutul-cadru de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ-CP) aprobată conform Ordinului Ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003. În acest sens s-a avut în vedere o temeinică fundamentare a documentațiilor prin:

- Analiza evoluției istorice a zonelor;
- Analiza morfologică a țesutului urban, respectiv a compoziției urbane;
- Cercetarea condițiilor geotehnice ale terenurilor;
- Cercetarea potențialelor sarcini arheologice;
- Documentare asupra naturii și gravității deteriorărilor suferite în timp de substanța construită și de spațiile libere;
- Cercetarea din punct de vedere arhitectural-stilistic, dar și tehnic (expertizare, după caz) a substanței construite;
- Analiza complexă a monumentelor istorice clasate.

După aprobarea reglementarilor aferente P U Z - Zona rezervației de arhitectură “Cetate” și Zona istorică “Brașovul Vechi”, gestionarea zonelor protejate presupune:

- supravegherea generală a zonei protejate de către serviciul de urbanism al primăriei;
- verificarea conformității oricărui proiect pentru autorizare de construire cu prescripțiile Regulamentului de către persoane competente (specialiști);
- corelarea dispozițiilor generale cu prescripțiile legale privind competențele legale de avizare.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. ARIA DE APLICARE

Prescripțiile prezentului regulament, odată adoptate urmează să se aplice în teritoriul delimitat ca zonă protejată cu valoare istorică a municipiului Brașov, respectiv: P U Z - Zona de rezervație de arhitectura “Cetate” și P.U.Z. – Zona istorică “Brașovul Vechi”.

Cele două zone se delimitează astfel:

- pentru Zona de rezervație de arhitectură „Cetate”, delimitarea teritoriului este B-dul Eroilor la nord-est, Strada După Ziduri la vest, Șirul Beethoven și Aleea Tiberiu Brediceanu la sud și sud-est.
- pentru Zona istorică „Brașovul Vechi” delimitarea teritoriului este frontul stradal al străzii Lungă la vest, frontul stradal al străzii Avram Iancu la est și strada Stadionului la nord.

Limitele zonelor protejate, respectiv ale zonelor și subzonelor istorice de referință (ZIR; SIR) în care acestea se divizează se află figurate în documentele grafice care însoțesc regulamentul.

Articolul 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

2.1. Pe teritoriul zonei protejate **nu se vor atribui autorizații de construire** decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în situri presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra percepției monumentelor, ansamblurilor, siturilor clasate, peisajului natural sau cultural, spațiului sau clădirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală.
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (eroziuni, prabușiri); autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.2. În cazul în care destinația unei construcții proiectate necesită lucrări de echipare cu apă, canalizare sau iluminat, autorizația de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie să se realizeze lucrările.

2.3. În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

2.4. Pentru punerea cât mai operativă și corectă în aplicare a regulilor privind aspectul exterior al construcțiilor, după aprobarea prezentei documentații serviciul de urbanism al primăriei, cu sprijinul unor specialiști (arhitecți, ingineri, artiști plastici, arheologi, istorici, experți restauratori, ș.a.) va putea sprijini solicitantii de autorizații de construire cu consultanță de specialitate, precum și cu mostre de materiale și culori pentru finisaje, prospecte tehnologice de utilaje, etc

Articolul 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.1. Unitățile teritoriale de referință în cadrul prezentelor documentații sunt: **ZONE ISTORICE DE REFERINȚA (ZIR) și SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (SIR)**. Aceste unități teritoriale reprezintă terenuri urbane pentru construire și amenajare:

În categoria ZIR și SIR se includ:

a) pentru P U Z - Zona de rezervație de arhitectură "Cetate"

ZIR 1 – care cuprinde zona centrală – Piața Sfatului, fiind delimitată de străzile: Mureșenilor , Gheorghe Barițiu, George Coșbuc, Castelului, Nicolae Bălcescu, Politehnicii, Postăvarului, Mihail Sadoveanu, Sf. Ioan.

Zona ZIR 1 are în subdiviziune subzonele **SIR 1a** delimitată la vest de str. După Ziduri și la est de str. G. Barițiu și str. Mureșenilor.și **SIR 1b** delimitată de str. Postăvarului, str. Grigoraș Dinicu, str. Poarta Șcheilor, str. George Coșbuc, str. Castelului, str. Nicolae Bălcescu, str. Politehnicii.

ZIR 2 – delimitată de str. Castelului, limita terenului C.S. Olimpia, zidul de sud al Cetății;

ZIR 3 – delimitată de : B-dul Eroilor, str. După Ziduri, str. Sf. Ioan, str. Mihail Sadoveanu, str. Postăvarului, str. Politehnicii, str. Nicolae Balcescu, str. Castelului, str. Pictor Pop

ZIR 4 – zona din est delimitată de :str. Pictor Pop, str. Ecaterina Varga, str. Dobrogeanu Gherea; zona din sud-vest delimitată de str. Plăieșilor și str. Nicolae Bălcescu; zona din vest delimitată de str. Nicolae Bălcescu, str. Prundului, str. Constantin Lacea;

ZIR 5 – delimitată de str. Nicolae Bălcescu și str. Pictor Pop.

ZIR 6 – cuprinde parcela aferentă Bisericii Sfânta Treime, zona delimitată de str. Gheorghe Barițiu, Șirul Dima, Șirul Andrei Șaguna, str. Prundului, str. Gheorghe Baiulescu, str. George Coșbuc;

ZIR 7 – (spațiu verde) zona nord vest delimitată de Calea Poienii, str. După Ziduri, și zona de sud delimitată de zidul Cetății, Aleea Tiberiu Brediceanu, Aleea Promenadei, str. Dobrogeanu Gherea, str. Ecaterina Varga, str. Pictor Pop. Cuprinde două **SIR 7a**: parcelele aferente Turnului Negru și Turnului Alb.

ZIR 11 – delimitată de str. Traian Demetrescu, limita parcelei aferente spitalului materno-infantil, Șirul Dima.

b) pentru P.U.Z. – Zona istorică “Braşovul Vechi”:**ZIR 2** – care include două areale delimitate:

La vest de : str. Crişan, intersecţia străzilor Nicolae Iorga cu Strada Lungă, str. Dealul de Jos, str. De Mijloc.

La sud –est: str. Iuliu Maniu, str. Vlad Ţepeş.

ZIR 4 – care include areale delimitate:

De la sud de: str. Nicolae Iorga, str. Colonel Buzoianu, str. Iuliu Maniu, str. Cuza Vodă, str. Colonel Buzoianu, str. Cuza Vodă, str. Maior Cranţă, str. Dealul Cetăţii, str. Bisericii Române, str. De Mijloc, str. Dealul de Jos.

Conţine **SIR4a** : la vest: adiacent la str. Maior Cranţă, iar la est adiacent la str. Maior Cranţă**ZIR 5** – care include patru areale, delimitate:

La sud de str. cetăţuia, str. M. Eminescu, str. Colinei.

Central sud de str. dealul Cetăţii

Central nord de: str. Dealul de Jos

Nord. adiacent la str. Simion Bărnuţiu.

ZIR 6 – care include patru areale delimitateLa sud-vest de: str. Nicolae Iorga, intersecţia str. Nicolae Iorga cu str. Lungă, Bd. Eroilor, Bd. 15 Noiembrie, str. Vlad Ţepeş, str. Iuliu Maniu, str. Colonel Buzoianu, împrejurînd biserica ortodoxă include **SIR 6a** (str. N.Iorga, Bd.Eroilor, str. Vlad Ţepeş, limită parcelă bibliotecă, teatru, catedra mecanică, str. Iuliu Maniu)

La vest: adiacent str. Dealul de Jos.

Central sud: str. Nicopole, str. Bisericii Române.

Nord-vest : str. Cristianului, str. Lungă, str. Făgăraşului.

ZIR 7 – (zona Cetăţuia) înconjurată de str. Maior Cranţă.Zona ZIR 7 are in subdiviziune suzona: **SIR 7a** cuprinzând parcela aferentă monumentului Cetăţuia accesată din str. Cetăţuia**ZIR 8** cuprinde două areale delimitate de:

La vest de: Şos. Cristianului, str. Bogdan Ioan, str. Nicopole, str. Bisericii Române, str. De Mijloc.

La est de: str. Avram Iancu, str. Bisericii Române.

Include **SIR 8a** delimita de şos Cristianului, str. Lungă, str. Câmpului, str. Bogdan Ioan.**ZIR 9** – delimitată de: str. Stadionului, str. Bogdan Ioan, str. Nicopole, str. Avram Iancu, str. De Mijloc.**ZIR 10** – care include două areale, delimitate

Central : adiacent la str. Şcolii,

La vest . adiacent la str. Lungă.

ZIR 11 – care include două areale, delimitate

La est de: str. Sitei, str. Dr. Davila, str. Cuza Vodă, str. Dr. Babeş

Central: adiacent la str. Nicopole

ZIR 12 – care include două areale, delimitate de

La nord est de: str. Enupărului, str. Bisericii Române, str. Avram Iancu, str. Mihai Viteazul, intersecţia str. Morii cu str. Avram Iancu.

La sud est: str. Cuza Vodă, str. Dr. Babeş, intersecţia str. Cuza Vodă cu str. Iuliu Maniu, str. Cuza Vodă, str. Colonel Buzoianu, str. Cuza Vodă.

Include **SIR 12a** delimitată de str. Avram Iancu la vest şi **SIR 12b** incintă Fab.Prod.Zaharoase**ZIR 13** delimitată de str. Lungă la est.**ZIR 14** delimitată de str. Avram Iancu şi str. De Mijloc.

3.2. Pentru fiecare zonă istorică de referință (ZIR) prevederile regulamentului se grupează după cum urmează:

Partea I. Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 1. Ocuparea și utilizarea terenului

Art. 2. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

Art. 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Partea a II-a . Condiții de ocupare a terenului

Art. 4. Accese și străzi

Art. 5. Rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electricitate, gaze, etc)

Art. 6. Caracteristici ale parcelelor

Art. 7. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Art. 8 .Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

Art. 9. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 10. Suprafețe construite la sol

Art. 11. Înălțimea construcțiilor

Art. 12. Aspect exterior (forme, materiale, culori, etc.)

Art. 13. Parcaje

Art. 14. Spații libere plantate

Partea a III-a. Posibilități maximale de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procentul de ocupare a terenului (POT)

Art. 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

3.3. Reglementările pe zone istorice de referință (ZIR) indică prevederi specifice pentru fiecare situație.

3.4. O serie de reglementări care sunt identice pentru toate zonele istorice de referință (ZIR) sunt cuprinse în *capitolul II – REGLEMENTĂRI GENERALE*

Articolul 4. ADAPTĂRI MINORE

4.1. Regulile și servituțile definite prin Planul Urbanistic Zonal al Zonei Protejate cu valoare istorică nu pot face obiectul nici unei derogări în afara unor adaptări minore induse de către studii și/sau documentații de urbanism și amenajarea teritoriului (PATN, PATJ, PATZ, PUG, PUD) sau legi, reglementări, norme urbanistice adoptate ulterior prezentei documentații.

4.2. Adaptările se vor realiza de către elaboratorul PUZ sau cu avizul acestuia.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

Următoarele reglementări sunt **necesar a fi aplicate în toate zonele istorice de referință (ZIR)**, astfel:

Partea I-a Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

1.1. Clădiri existente cu valoare de monument sau cu calități ambientale

Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului sau, după caz, se restaurează, în toate Z.I.R.-urile:

- clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente construite (ziduri de sprijin, fortificații, bastioane, portaluri, garduri) care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice din România;

- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale/de acompaniament, identificate prin studii referitoare la fondul construit existent (cartări, relevee, analize de context, etc.).

Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se propun pe baza unor proiecte de specialitate.

Pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale sunt permise și adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, adăugiri care nu pot depăși 12 mp suprafața construită la sol și care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice și stilistice ale clădirilor.

1.2. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții, respectând dispozițiile prezentului regulament în toate U.T.R.-urile. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- 20 %, dar nu mai mult de 30 mp, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață

construită la sol de maximum 25 % din suprafața clădirii existente, dar nu mai mult de 30 mp și sub rezerva aplicării, în special a reglementărilor din articolele 11 și 12.

1.3. Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului în nici unul din Z.I.R.-uri.

Partea a II-a Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. ACCESE ȘI STRĂZI

4.1. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

4.2. Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 3,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Articolul 5. REȚELE TEHNICO - EDILITARE

5.1. În toate zonele istorice de referință (ZIR), clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Articolul 7. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES

7.1. În toate zonele istorice de referință (ZIR), se definește ca aliniament la stradă delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Toate construcțiile noi se vor așeza pe aliniament în afara unor situații specifice precizate în regulamentul propriu fiecărui ZIR.

Articolul 12. ASPECTUL EXTERIOR

12.1. În toate zonele istorice de referință (ZIR), orice clădire va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Articolul 13. PARCAJE

13.1. Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

Partea a III-a Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

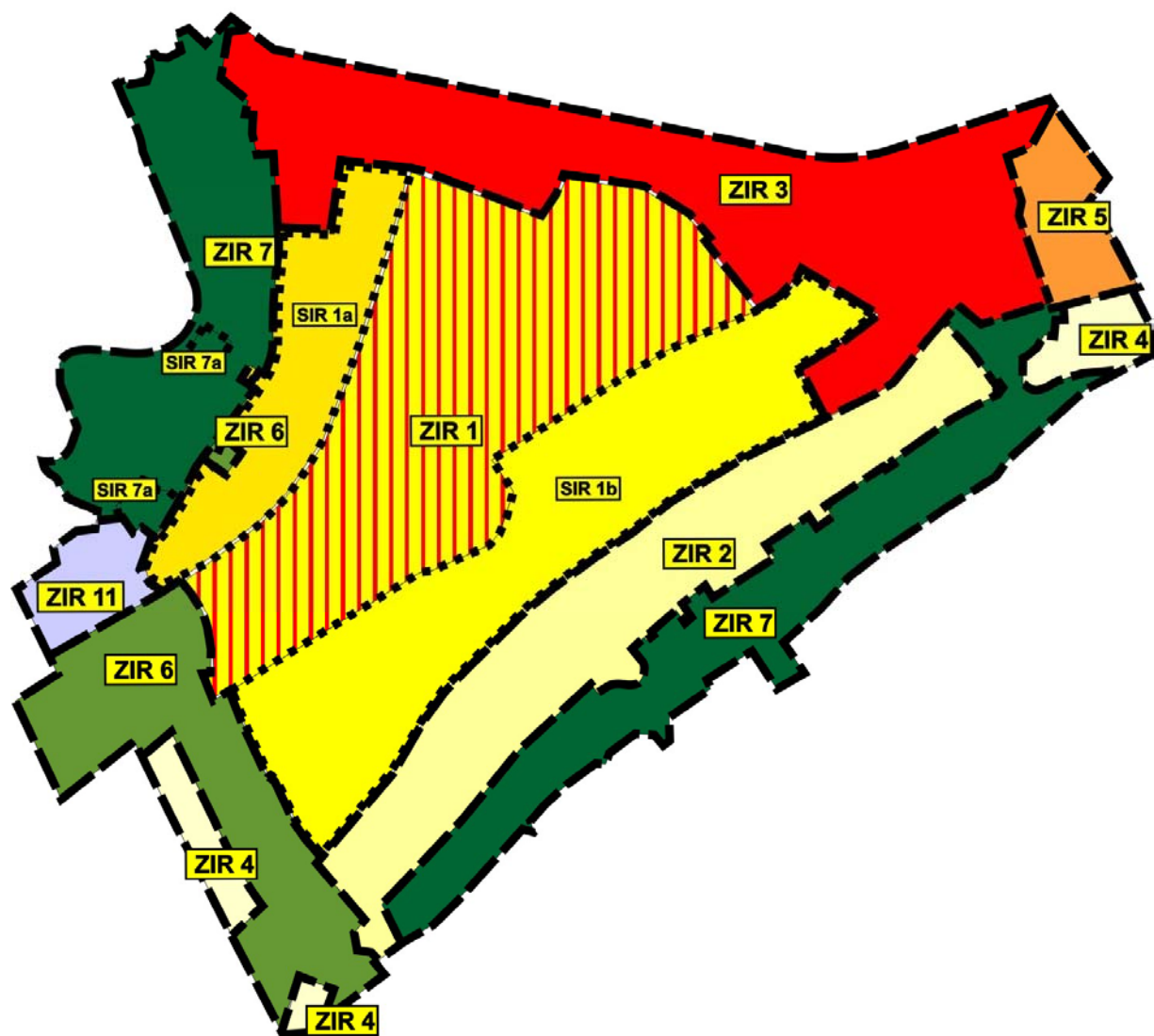
Articolul 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului, în sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea nr. 242/2009), reprezintă raportul, (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Articolul 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului, în sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea 242/2009), reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor terselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

**SCHEMA ZONELOR ISTORICE DE REFERINTA (ZIR)
ZONA DE REZERVAȚIE DE ARHITECTURA "CETATE"**



REGULAMENT PE ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR)

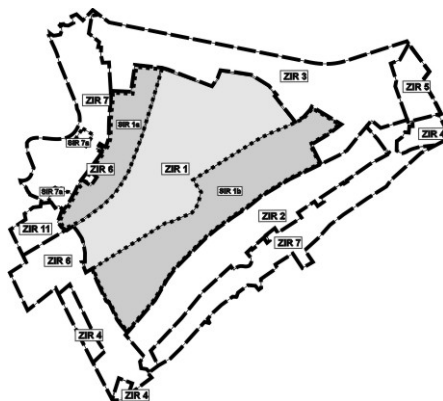
Partea I

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ZONA DE REZERVAȚIE DE ARHITECTURA „CETATE”**

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA DE REZERVAȚIE DE ARHITECTURA „CETATE”
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA ISTORICA „BRASOVUL VECHI”

ZONA ZIR 1

cuprinde subzonele SIR 1a și SIR 1b



Țesutul dens construit și arhitectura imobilelor, densitatea de monumente clasate, configurarea spațiilor publice (ierarhizarea tramei stradale, piețele, spațiul din jurul Bisericii Negre) ilustrează trăsăturile medievale ale zonei **ZIR 1**.

Prezența concretă a fragmentelor de ziduri ale Cetății, valoarea destul de bine conservată a fondului construit (construcții cu vechime din secolele XIII-XVI), dar și a spațiilor publice, pregnanța caracterului funcțional mixt locuire-comerț, varietatea elementelor stilistice, ierarhizarea rețelei stradale, configurarea și fluența spațiilor publice, siluetele unor construcții monument, atribuie zonei personalitate, fiind posibil a fi valorificată, ca și în prezent, printr-o dinamică frecventare turistică, manifestări culturale, activitate comercială.

Gradul de protecție este maxim, fiind permise intervenții care conservă, protejează și potențează valorile existente.

Se distinge subzona **SIR 1a** cărei structură morfologică și utilizare funcțională este foarte asemănătoare, fiind determinată de aceeași perioadă de constituire. Se diferențiază prin structura parcellarului (parcele sensibil mai mari, cu grad mai redus de ocupare cu construcții, a căror așezare se depărtează logic de zidul Cetății. Partea din spate a lotului rămâne liberă fiind caracterizată ca spațiu verde. Densitatea de monumente și construcții bine conservate impune protecția, conservarea și potențarea valorii fondului construit și păstrarea spațiilor verzi private de pe „fundurile de loturi” care asigură virtual și continuitatea cu zona verde naturală din afara zidurilor.

Subzona **SIR 1b** are aceeași structură morfologică ce caracterizează ZIR 1, dar mixitatea funcțională locuire-comerț nu mai este omogenă, și, odată cu aceasta, dispare caracterul de vad comercial al străzilor. Se remarcă și aici o mare densitate de monumente clasate. Caracterul construcțiilor păstrează sobrietatea zonei prin volumetrie și stilistică, fapt care impune măsuri de conservare și reabilitare.

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului**Articolul 1.**

De la 1.1. pana la 1.3. – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice (piețe, piațete, scuaruri) și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice
- Spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Articolul 2. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

Utilizările admise sunt :

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruite în fronturi omogene);
- funcțiuni comerciale sau de servicii amplasate, tradițional, la parterele locuințelor (mixaj funcțional);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice, sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12)
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale;
- extinderea vadurilor comerciale prin utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism (ex.: pensiuni) a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța utilizării parterurilor, fie pentru comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, fie pentru cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații etc.(în mai mică proporție în SIR 1b);
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni sau al reconstrucției unor clădiri, vor putea fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, anticariate, consignații, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere etc.

- constituind o zonă principală de polarizare a comerțului și serviciilor, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale se vor dispune funcțiuni comerciale și servicii de primă categorie, compatibile cu prestigiul orașului – birouri, pensiuni, servicii publice și de interes general (se vor avea în vedere inclusiv noile reglementări privind comerțul stradal, aprobate de către primăria municipiului).

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, prin mansardarea clădirilor existente, cu excepția monumentelor istorice clasate și cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.

- se admit, selectiv, utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție (după caz în SIR 1b);

- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizare a unor spații în cadrul construcțiilor existente;

- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp;

- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;

- amplasarea de statui și monumente comemorative în limitele zonei protejate se va face numai cu avizul Direcției Județene Brașov pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național, iar conceptul acestora trebuie să fie în acord cu specificul zonei.

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice fel de construcții adosate zidurilor Cetății, a bastioanelor, a turnurilor, a vechilor fortificații (în SIR 1a).
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

4.1 – 4.2. Conform R.G

4.3. Rețeaua stradală

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

Pentru căile de acces auto tradiționale se recomandă păstrarea tipului de profil transversal al străzilor (fără trotuare și cu rigolă pe mijloc).

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5. Rețele tehnico – edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

Se recomandă refacerea bransamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă;

5.3. Canalizare

Se va extinde și moderniza integral rețeaua specifică.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul urban aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) nu se va dispune pe fațadele către străzi.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Articolul 7. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

7.3. Față de stradă, construcțiile se vor așeza în regim continuu..

7.4. Construcțiile de colț se racordează și, eventual se retrag.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

8.1. În absența unor definiții ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refacerea construcțiilor în locul celor modificate .

8.2. La front închis, se alipesc calcane la calcane, accesul pe parcelă făcându-se prin gang.

8.3. Caracteristica așezării față de limitele posterioare este cu calcan pe limită. În unele cazuri există și se admit retrageri de maximum 5 m.

8.4. În **SIR 1a** construcțiile se depărtează de limita posterioară, având de a face cu o ocupare la sol mai relaxată. În acest caz se instituie „aliniament posterior de lot” trasat la limita spațiilor construite; aliniamentele respective contribuie la perpetuarea ocupării părții posterioare a parcelelor cu spații verzi private, în scopul protejării zidurilor Cetății și al asigurării continuității cu spațiile verzi exterioare zidurilor; caracterul se conservă și în cazul dispariției accidentale a construcției existente pe parcelă (ex.: incendiu, alunecare teren, etc.).

Articolul 9. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul 10. Suprafețe construite la sol

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis și se vor preciza, după caz, prin PUD.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor**11.1. Construcții existente**

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor fără valoare de monument sau fără valoare ambientală care pot fi conservate sau ameliorate trebuie justificată prin desene, machete, foto-

montaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

11.2.1. La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă. cu 0,50m mai jos/sus față de clădirile existente și la coama cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente .

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50m la cornișă și 1m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.

În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

11.2.2. Se instituie servitute de înălțime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserică, cupole ale clădirilor publice, etc.).

Articolul 12. Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc) ;
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- nu se vor utiliza, vizibile în exterior, materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a) .

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Restaurarea identică sau cu transformări vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri, trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă lucrările propuse modifică volumul clădirii existente (mansardări) se vor adăuga la documentația și secțiuni prin clădire. Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografiile și/sau fotomontaje cu situația existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuluri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

12.3.2. Materiale

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură :cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.), aceasta să se identifice cu cea naturală (constatarea se va face de către specialiști din cadrul serviciului de urbanism al primăriei) .

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști sau se vor reface din mortar de var și nisip, în tonalități inspirate din cele vechi.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze. Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul împuternicit din serviciul de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion corespunzător realizat pe loc.

12.3.3. Goluri în zidărie

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

12.3.4. Elemente de lemn

Elementele de lemn ca: scări, galerii de legătură și balcoane vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialistului primăriei.

12.3.5. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit.

Refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă, cu respectarea prevederilor art. 12.2.

12.3.6. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment ;
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperișurilor”, specific centrelor istorice medievale). Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Coarnele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile .

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcuși în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări.

Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

12.3.7. Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

12.3.8. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și grilajelor de tip "acordeon".

Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică; pentru anumite case de epocă medievală se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă, pe bază de cerere/susținută cu argumente grafice.

De asemenea se poate folosi, în cazuri excepționale, tâmplărie de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care sa nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care sa imite lemnul)

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

Se interzic uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizația de construire.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar :

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare ;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei;

12.4.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 12.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Reguli speciale

12.5.1. Fațade comerciale-vitrine

Documentațiile pentru autorizările lucrărilor de refacere, modificare, restaurare se vor însoți cu plan de situație, relevu al fațadei aferente și fotografiile ale fațadelor învecinate. Din proiect

trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale.

Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente ca urmare a lucrărilor de amenajare a vitrinelor, eventuale urme interesante pentru originalitatea construcțiilor se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

12.5.2. Vitrine la stradă

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

12.5.3. Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori .

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor al fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

12.5.4. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja. Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei, a lemnului sau a azbocimentului.

Pentru împrejmuiri temporare se poate utiliza lemnul.

Articolul 13. Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Se interzice prevederea de parcaje în curțile interioare; se acceptă numai prevederea de locuri pentru staționare temporară..

Articolul 14. Spații libere plantate

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim =80% (ZIR 1, SIR 1b), POT maxim =60% (SIR 1a)

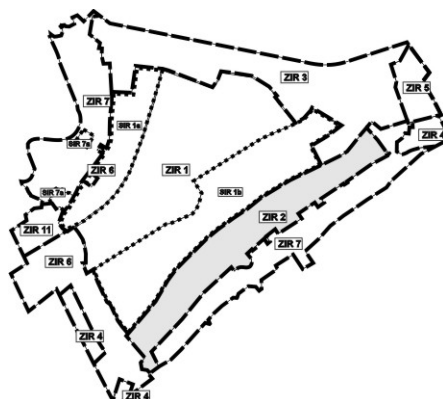
- pentru parcelele cu construcții existente valoroase, care trebuie menținute și nu dispun de băi și grupuri sanitare este admisă realizarea acestora prin extinderea clădirii existente cu o suprafață construită la sol de max. 12,0 mp chiar dacă prin aceasta se depășește POT maxim admis.

Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,5 (ZIR 1, SIR1b), CUT = 0,9 (SIR 1a)

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 2,25 (ZIR 1, SIR 1b), CUT = 1,8 (SIR 1a)

- nu se ia în calculul CUT-ului extinderea ariei construite desfășurate admise, de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare.
- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT, proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din aceasta;
- cererile de eliberare a autorizării de construire pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite, în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectură.

ZONA ZIR 2

Țesutul zonei **ZIR 2** are trăsături medievale (parcele alungite, construcții așezate pe limite laterale de parcele, constituind front compact la stradă, cu accesibilitate pe lot prin gang). Există construcții clasate ca monumente, datând din secolele XIV și XVIII. Apropierea de zidul Cetății determină depărtarea construcțiilor față de limitele posterioare de lot, cu configurarea unor spații verzi pe fund de lot a căror conservare favorizează protecția zidului Cetății și contribuie la continuitatea spațiului verde natural. Parcelarul este caracterizat de suprafețe considerabil mai mari decât în ZIR 1, ocuparea cu construcții este mai relaxată. Funcțiunea dominantă este locuirea. Este vizibilă o anumită stare de degradare fizică a construcțiilor existente.

Se impune conservarea caracterului prin intervenții de reabilitarea și potențare a fondului construit și păstrarea spațiilor verzi spre zidul Cetății, făcând și în acest caz legătura virtuală cu spațiul verde natural din afara zidurilor acesteia.

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1. pana la 1.3. – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice
- Spații verzi clasate

În spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Articolul 2. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

Sunt admise:

- construcțiile de locuit, respectiv locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruite în fronturile omogene) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice, sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte utilizări admise prin mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.
- se admit, după caz, utilizări pentru servicii de turism sau mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp;
- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;

- alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice fel de construcții adosate zidurilor Cetății, a bastioanelor, a turnurilor, a vechilor fortificații.
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4 – Accese și străzi

4.1 – 4.2. Conform R.G

4.3. Rețeaua stradală

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto se va executa, pe cât posibil, din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher. Imbrăcămiștile vechi, autentice, tip pavaj sau dalaj pot fi doar conservate și restaurate.

Se autorizează și suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m. Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumul particular, cât și iluminatul public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Se recomandă iluminatul public pornind, în special de la fațadele clădirilor.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale folosite pentru stațiile de radio și televiziune, cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V.

Mobilierul urban aferent (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se supune reglementărilor de la art. 3.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

În afara gazelor naturale se pot folosi ca surse de încălzire lemnul de foc și electricitatea.

Se recomandă limitarea folosirii de cărbuni și combustibil lichid.

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul spontan existent neschimbat sau se va modifica în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

7.3. Față de stradă, construcțiile se vor așeza, preponderent în regim continuu (accesibilitate pe parcelă prin gang).

7.4. Construcțiile de colț se racordează și, eventual se retrag.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

8.1. În absența unor defniri ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refacerea construcțiilor în locul celor modificate .

8.2. La front închis, se alipesc calcane la calcane (parcele cu lățimi sub 35 m)

8.3. Pe parcele a căror lățime la stradă atinge 35 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare, respectând prescripțiile Codului Civil și cu condiția realizării continuității vizuale a frontului existent prin gard înalt cu poartă pentru acces.

8.4. Caracteristica așezării față de limitele posteriore este depărtarea față de această limită; în acest caz se instituie „aliniament posterior de lot” trasat la limita spațiilor construite actuale; aliniamentele respective contribuie la perpetuarea ocupării părții posteriore a parcelelor cu spații verzi private, în scopul protejării zidurilor Cetății și al asigurării continuității cu spațiile verzi exterioare zidurilor; caracterul se conservă și în cazul dispariției accidentale a construcției existente pe parcelă (ex.: incendiu, accident, alunecare teren, etc.).

Articolul 9. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul. 10 – Suprafețe construite la sol

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis și se vor preciza, adică este cazul, prin PUD.

Articolul. 11– Înălțimea construcțiilor

11.1. Construcții existente

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.

Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 14 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului.

Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirea existentă.

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite.

Clădirile noi vor respecta păstrarea aliniamentului posterior de lot.

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Articolul. 12– Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

12.2. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Restaurația sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirii echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor din piatră aparentă și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn) și/ sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

12.3.2. Materiale

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originare. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală (constatarea se va face de către specialiști din cadrul serviciului de urbanism al primăriei).

Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, dar pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialiști.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui să se restaureze.

12.3.3. Goluri în ziduri

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine urmărind logica statică a construcțiilor.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă, cu respectarea prevederilor art. 12.2.

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfăltat;
- tablă;

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperișurilor”, specific centrelor istorice medievale). Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

12.3.6. Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau pe imobile comparabile.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale), dace se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

12.3.7. Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele

tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

12.3.8. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorațiuni, etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.

Obloanele exterioare tradiționale, din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare; pentru anumite case de epocă medievală se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă pe bază de cerere susținută cu argumente grafice. Deasemena se poate folosi tâmplărie de tip PVC cu condiția utilizării ramelor care sa nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care sa imite lemnul)

Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.

Curțile de serviciu (spații gospodărești sau locuri de depozitare a pubelelor) vor fi disimulate în interiorul imobilelor.

La clădirile cu statut de monument, fațadele spre curțile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, împreună cu amenajarea terenului aferent și a pavajului acestuia.

Pe terenul curților imobilelor existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe nevizibile din spațiul public.

Fațadele aferente acestor curți se vor trata cu grijă.

În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizația de construcție (ex. curți interioare, ganguri etc.).

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;

- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt cele definite la articolul **12.2**. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Fațade comerciale – vitrine

Se vor autoriza, după caz, numai tratări ale unor goluri de fațadă în vederea semnalizării unor funcțiuni noi care înlocuiesc locuirea (pensiuni, cafenele, baruri, etc.). Nu se admite schimbarea dimensiunii și formei golurilor originale, ci numai îmbunătățirea aspectului lor prin asigurarea unei calități corespunzătoare a tâmplăriei, geamurilor, concomitent cu reabilitarea fațadei.

Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei care se reabilitează și fotografii ale fațadelor învecinate.

Din proiectul de modificare trebuie să rezulte la o scară suficientă (ex.: 1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziții, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

12.5.2. Firme, materiale și culori

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizație se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Se autorizează, în general, inscripții discrete privind natura activității, excluzând orice publicitate de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.

Însemnele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse.

12.5.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcțiile noi sau existente.

Articolul. 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2. Parcarea vehiculelor trebuie să fie asigurată pentru construcțiile noi sau pentru construcții existente transformate, care au ca rezultat sporirea ariei locuibile cu mai mult de un apartament.

13.3. Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.

Articolul. 14 – Spații libere plantate

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

PARTEA a III-a - Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15. Procent de ocupare a terenului

POT maxim = 50%

- pentru parcelele cu construcții existente valoroase, care trebuie menținute și nu dispun de băi și grupuri sanitare este admisă realizarea acestora în extinderea clădirii existente cu o suprafață construită la sol de max. 12,0 mp chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis.

Articolul 16. Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

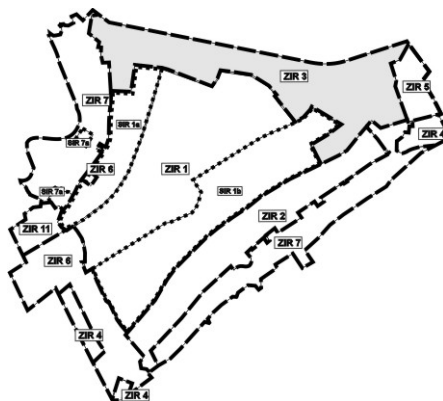
CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.35

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din aceasta.

- nu se ia în calculul CUT-ului extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare.

- cererile de eliberare a autorizării de construire pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite, în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectură.

ZONA ZIR 3

Caracteristica esențială a zonei ZIR 3 este indusă de ocuparea cu clădiri de instituții publice de importanță municipală și supramunicipală (comerț, servicii de turism, instituții de învățământ și administrative edificate, în general în sec. XIX-XX) și cu spații publice de interes zonal și municipal (piața, spații verzi publice). Zona se află la confluența dintre cele două areale cu țesut tradițional: Cetate și Brașovul Vechi. Țesutul urban păstrează amprente ce denotă succesiuni de operațiuni urbanistice de trasare a tramei stradale și reconstrucții bazate pe proiecte și reglementări urbanistice; aceasta transpare ca diversitate și eterogenitate a zonei, imprimând o oarecare incoerență.

Se impune investigarea posibilităților de revizuire a volumetriilor sau fațadelor construcțiilor existente în vederea coerentizării zonei, a susținerii reprezentativității pentru municipiu și a racordării mai logice cu zonele de țesut „tradițional”.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1 la 1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice.

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Ssuprafețele construite la sol ale noilor construcții se vor determina cu precizie prin planuri urbanistice de detaliu bine fundamentate și avizate de CZMI.

Articolul 2. – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor (obiective de utilitate publică);

- conversii de funcțiuni care să țină seama de necesitatea păstrării caracterului de reprezentativitate zonală (zona centrală, centru istoric), municipală, supramunicipală (cultură, învățământ, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale, recreere, turism, etc.);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice (ex.: centrale termice zonale) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12
- echipamente publice specifice zonei centrale (garaje).

Utilizări admise cu condiționări:

- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, învățământ, sport-întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente cu condiția păstrării aspectului unitar al construcțiilor;
- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale); eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei;
- reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic următoarele utilizări:

- servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei;
- crearea sau amenajarea de terenuri pentru staționarea vehiculelor;
- construcții destinate creșterii animalelor mari.

PARTEA II – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Accesese noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje dispuse pe parcele trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămințile vechi, autentice tip pavaj sau dalaj pot fi doar conservate și restaurate.

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m.

Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.

Rețeaua existentă se va moderniza.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumul particular, cât și iluminatul public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, folosite pentru stațiile de radio și televiziune, cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V.

Mobilierul urban aferent (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se supune reglementărilor de la art. 3.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate, aprobate, trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice obiectiv de utilitate publică, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent neschimbat sau se va modifica, în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

Construibilitatea parcelelor pentru funcționalitatea zonei impune parcele de minimum 1000 mp cu front stradal de 30,0 m, pentru funcțiuni reprezentative și de minimum 500 mp pentru funcțiuni mai simple.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de min. 6,00m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor.

Amenajarea și îmbrăcăminte terenuului dintre aliniament și retragerea de fațadă vor fi supuse unei tratări specifice domeniului public din zonă.

Retragerile sau ieșirile la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe stradă, în condițiile păstrării unei diferențe de 4,50 m față de nivelul terenului.

Pentru construcțiile cu valoare de monument sau ambientală se consideră ca aliniament zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

În cazul parcelelor în suprafață egală sau mai mare de 600 m², orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament, în condițiile prezentării unui plan urbanistic de detaliu, complet.

Amplasarea de garaje sau funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață până la limita propusă pentru domeniul public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal de min. 2,0 m

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. Pentru parcelele cu lățimea la stradă sub 35,0 m și o adâncime de max. 15 m de la aliniamentul străzii, orice nouă construcție trebuie construită pe limitele separatoare adiacente circulației, fără dispoziții speciale sau servituți de teren.

Când adâncimile depășesc 15,0 m orice nouă clădire se va putea construi:

- fie pe limitele separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării articolului 11 ;

- fie retras față de limitele separatoare, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin. In acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la cel

mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

8.2. Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și limita separatoare față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite retragerea față de limitele parcelei de min. 4.0 m

8.3. Pentru parcele a căror lățime la stradă atinge 35,0 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare. În acest caz, distanța măsurată pe orizontală de la orice punct al clădirii la punctul cel mai apropiat al limitei separatoare trebuie să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

8.4. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua clădire se limitează la acoperirea acestuia.

8.5. Balcoanele sau bow-window-urile situate spre stradă trebuie retrase de la limitele laterale de proprietate; ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, dar elementele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

9.2. În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Se definesc prin planuri urbanistice de detaliu (vezi art. 1 - pct. 1.5).

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1 De regulă, înălțimea construcțiilor are determinări funcționale. Se recomandă să nu se depășească limita generală zonală de înălțime de maximum 14,0 m la coama acoperișurilor. .

Nu se recomandă micșorarea înălțimii construcțiilor existente în raport cu limita maximă recomandată mai sus.

11.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate, înălțimea absolută se limitează la 14,0 m măsuțați de la terenul natural la coama acoperișului.

Se recomandă luarea în considerare acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

11.2.1. Depășirile de înălțimi sunt posibile dacă prin acestea nu se realizează calcane spre clădiri protejate sau cu valoare ambientală. Ele se admit mai ales când avem de a face cu un amplasament care necesită a fi subliniat (ex.:intersecții de străzi)

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiului zonei și să răspundă exigențelor de coerență și eleganță.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramete etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în cap. I.
- modificarea aspectului arhitectural al clădirilor prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor posteriore, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

12.3.2. Materiale

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modernatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originare. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui să se restaureze.

12.3.3. Goluri în ziduri

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă, cu respectarea prevederilor art. 12.2.

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;

Acoperișurile vor trebui să fie în concordanță cu caracterul zonei de referință.

12.3.6. Coșurile de fum și de ventilație se vor realiza după modele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;

- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Fațade comerciale – vitrine

Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei care se modifică și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte la o scară suficientă (ex.: 1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziții, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente, vestigiile care s-ar putea descoperi cu această ocazie se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

12.5.2. Vitrine la stradă

Dacă este cazul, inserția vitrinelor va trebui să fie în conformitate cu caracterul zonei

Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor (acolo unde există, balcoanele și balustradele decorative vor rămâne libere).

12.5.3. Firme, materiale și culori

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizație se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Se interzic mari suprafețe unite în plastic strălucitor, metal polisat sau sticlă reflectorizantă, pictură sau afișaj permanent pe geamuri.

Se interzic materialele care se degradează rapid.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

12.5.4. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor.

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, mod de amplasare și detalii de proiectare se asigură conform normelor în vigoare.

13.3. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelelor locurile normate de parcare se va demonstra (cu forme legale) posibilitatea realizării unui parcaj în cooperare sau prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje trebuie să fie situate în zona adiacentă, la o distanță de max. 250,0 m.(se propune realizarea unui parcaj public subteran, situat în vecinătatea parcajului public suprateran existent).

13.4. În cazul schimbării unor funcțiuni se impune un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

13.5 Se propune realizarea unui parcaj public subteran pe teritoriul aferent ZIR3, amplasamentul urmând a face obiectul unui studiu tehnic amănunțit supus avizării organelor competente.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

14.2 Amplasamentele care se rezervă pentru spațiu verde public primesc interdicție temporară de construire.

PARTEA A III-A – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 – Procentul de ocupare a terenului (POT)

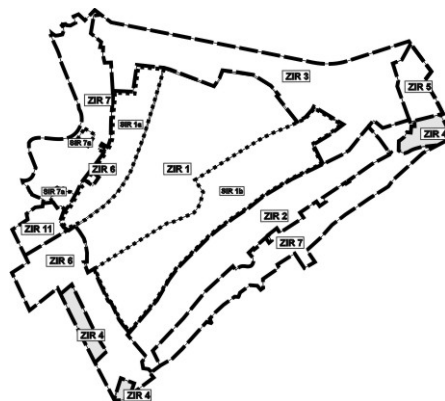
POT max. = 60%

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizare la maxim a POT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Articolul 16 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

CUT maxim = 2,5

- cererile de eliberare a autorizării de construire pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite, în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectură.

ZONELE ZIR 4

Zonele **ZIR 4** realizate pe baza unor lotizări urbane planificate, zonele conțin construcții de locuințe individuale și colective mici, cu P-P+2 niveluri, în regim discontinuu. Construcțiile de locuințe colective din zona situată în partea nordică sunt realizate în ultimele decenii, iar o parte sunt de dată destul de recentă. Cele din zona sudică, amplasate pe plan prestabilit datând din perioada interbelică, sunt preponderent locuințe individuale. Deși amprizele la sol sunt în general echivalente, aspectul exterior este foarte eterogen datorită formelor și aspectelor stilistice. Este posibil de abordat o coerentizare începând de la spațiul public care poate fi mai bine tratat și prin abordarea unor reabilitări parțiale impuse pentru o omogenizare stilistică.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1 la 1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Spațiile libere vizibile din spațiile publice de circulație se vor trata ca grădini de fațadă.

Articolul 2. – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se admit:

- construcții de locuit individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, în regim discontinuu (cuplat sau izolat);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice, sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12)
- echipamente publice specifice zonelor rezidențiale.
-

Utilizări admise cu condiționări:

- mansardări ale clădirilor existente cu condiția ca acestea să nu fie false mansardări, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60 % din aria nivelului curent;
- amplasare de funcțiuni complementare locuirii, eventual prin refuncționalizarea unor spații de la partere;
- implantări de mobilier urban sub rezerva autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei.

Articolul 3. – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- crearea sau amenajarea de terenuri pentru staționarea vehiculelor.

PARTEA A II –A – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Accesesele noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje dispuse pe parcele trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămințile vechi, autentice tip pavaj sau dalaj pot fi doar conservate și restaurate.

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă. Nu se prevăd modificări majore în ceea ce privește alimentarea cu apă.

Se vor monta hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m. Nu se prevăd modificări majore la sistemul de canalizare.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Nu se prevăd modificări majore de rețele de energie electrică

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice obiectiv de utilitate publică trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent neschimbat sau se va modifica în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform tabelului de mai jos:

- Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minima in tesut traditional spontan		Dimensiune minima in alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	9
Izolot	200	12	150	12	350	12

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Respectarea condițiilor de constructibilitate a parcelelor, coroborată cu prevederile articolelor 7, 8, 9 poate susține autorizarea directă., cu respectarea exigențelor de coerență a țesutului și de aspect al construcțiilor (supuse controlului serviciului de urbanism al primăriei.)

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Având regim de construire izolat sau cuplat, se recomandă retragerea de la aliniament, cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, a construcțiilor sau cu minim 3,0 m în cazul în care parcelele îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6,0 m carosabil și trotuare de 1,5 m; distanțele se pot modifica pentru ocrotirea unor arbori.

7.3. În fâșia non-edificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii se admit numai împrejurimi și alei de acces.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m.

8.2. Retragerea față de limita posterioară a parcelei nu trebuie să fie mai mică de 5,0 m.

8.3. În cazul loturilor mai puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei, numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan; prevederea nu este valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

9.2. Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Conform articolului 6.

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1. Construcții existente

Clădirile care se conservă trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impune anumite modificări. Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene,

machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

Se va respecta caracterul țesutului urban existent, al volumetriei.

Se recomandă luarea în considerare - acolo unde este cazul - ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

În general, înălțimea maximă a clădirilor P+2 este de 10,0 m. Se admite eventual un nivel mansardat cu respectarea regulii de mansardare (60% AC nivel).

Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, transmisă și măsurată pe aliniamentul la stradă.

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Articolul 12– Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn), simulări de paramete etc.;
- utilizarea tâmplăriei metalice (pentru uși, ferestre);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, b.c.a.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin eliminarea adăugirilor posterioare, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se vor urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor, precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, vitrine) și/ sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

12.3.2. Materiale

Elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.

Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur.

Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural.

Nu se recomandă finisaje de tip rustic, imitări de efecte, rostuiți false, tencuieli plastice realizate cu ruloul sau cu rașchete.

12.3.3. Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Este posibilă utilizarea tâmplăriei de tip PVC dar doar cea care imită culoarea lemnului

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfaldat;

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor cu șarpantă existente cu acoperișuri terasă.

Zincul nu va fi admis decât în cazuri limitate, acolo unde a fost inițial aplicat, sau pe părți nevizibile. El va fi utilizat la accesorii ca: jgeaburi, burlane, tuburi de ventilație etc. și va fi lăcuit cu tentă închisă la culoare.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale), dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă.

12.3.6. Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modele existente.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret.

12.3.7. Elemente secundare

Lucrările interesante de feronerie se vor conserva și pune în valoare (grilaje, balcoane, console de lampadare, etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.

Se autorizează folosirea geamurilor clare. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, ori de tip PVC din materiale contrastante cu cele existente în vecinătăți etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.

Pe terenul curților imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe nevizibile din spațiul public.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Firme, materiale și culori

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei, atunci când apare necesitatea utilizării unor spații pentru funcțiuni publice (servicii, comerț cazare turistică, etc.). Cererile de autorizație se vor însoți de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se autorizează inscripții privind natura activității excluzând publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.

12.5.4. Împrejmuiri

Când împrejmuirile pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite se vor materializa printr-o linie de pavaj implantată pe sol.

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2. Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri

de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile libere vizibile se vor trata ca grădini de fațadă.

14.2 Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,0 m.

14.3. Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 – Procent de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 50%

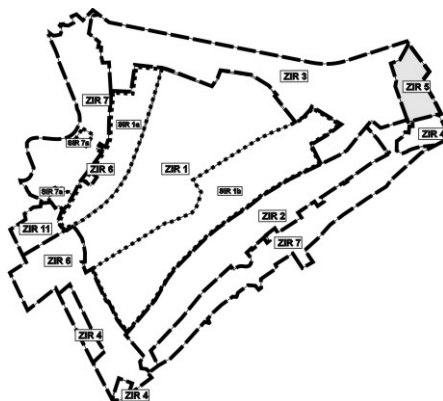
Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3

În cazul realizării mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6.din aria nivelului curent.

Cererile de eliberare a autorizării de construire pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite, în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectură.

ZONA ZIR 5

ZONA ZIR 5 este ocupată cu construcții colective P+4, într-o exprimare simplistă și impersonală, specifică ultimelor decenii. Planul urbanistic de amplasare ilustrează negarea oricărei intenții de sugerare a parcellarului original.

Zona are nevoie de revitalizare, incluzând organizarea și amenajarea spațiului public, îndeosebi a spațiilor verzi și recondiționarea aspectului (eventual și a stării fizice) cu recurgerea la schimbări de finisaje și/sau posibile mansardări. Se va analiza posibilitatea amplasării unor servicii publice (dispensar, grădiniță, creșă) prin refuncționalizarea unor spații din construcțiile existente.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1 la 1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

După caz, suprafețele construite la sol ale oricăror noi construcții se vor determina cu precizie printr-un plan urbanistic de detaliu (în urma studiilor de reparcelare), bine fundamentat și avizat de serviciul de urbanism al primăriei.

Articolul 2. – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe în proprietate de standard ridicat;

- refuncționalizări pentru crearea de locuințe sociale (acestea nu vor depăși 20-30% din numărul total al locuințelor din zonă și nu vor distona în nici o privință față de locuințele în proprietate privată);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- amenajări de tipul parcajelor/garajelor subterane, spații plantate, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică;
- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (centrale termice) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10, 11, 12;

Utilizări admise cu condiționări:

- implantări de mobilier urban (cabine telefonice, instalații sanitare, corpuri de iluminat), sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale). Eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei;
- reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).
- echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu condiția ca dispensarele, creșele și grădinițele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent conform legislației în vigoare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maximum 12 ore pe zi (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.);
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice sau de mansardare pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea unui întreg tronson de clădire;

- mansardări ale clădirilor existente cu condiția ca acestea să nu fie false mansardări, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60 % din aria nivelului curent:

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic:

- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;

- construcții destinate creșterii animalelor mari.

- servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;

- alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse

- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;

- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;

- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice.

PARTEA A II – A – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Accesesele noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m.

Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.

Rețeaua existentă se va moderniza.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumul particular, cât și iluminatul public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, folosite pentru stațiile de radio și televiziune, cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate, aprobate, trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice obiectiv de utilitate publică trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent care poate face obiectul unui studiu de reparcelare pe baza căruia să se poată iniția ulterior o documentație PUZ.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament; retragerile vor fi stabilite în concordanță cu regulamentul unei documentații urbanistice inițiate pentru o eventuală reparcelare.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. Pentru păstrarea caracterului specific al zonei, distanțele față de limitele spațiului aferent ansamblului construit se păstrează pentru conservarea caracterului actual al zonei.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Se definesc în urma unui plan urbanistic zonal de reparcelare și/sau prin planuri de detaliu.

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA „CETATE”
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA ISTORICA „BRASOVUL VECHI”

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1 De regulă, înălțimea construcțiilor are determinări funcționale.

Se recomandă să nu se depășească limita generală zonală de înălțime de maximum 16-18 m.

11.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate, înălțimea absolută se limitează la 16 – 18 m măsurați de la terenul natural la terasa locuințelor

Se recomandă luarea în considerare acolo unde este cazul ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să țină cont de integrarea ZIR 5 în zona protejată istorică „Cetate”.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramete etc.);
- utilizarea tâmplăriei metalice (pentru uși, ferestre, porți, garaje sau antrepozite);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în cap. I.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește așezat la o stradă, se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Se vor suprima rețele și conducte parazite de pe fațade (mai ales spre străzi).

12.3.2. Materiale

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să sugereze prin armonizare, caracterul zonei protejate.

12.3.3. Goluri în ziduri

Dacă sunt necesare, noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

La închiderea balcoanelor se va ține cont de imaginea acestora percepută din stradă. Astfel pentru locuințele colective va fi obligatoriu ca toate balcoanele să fie închise în același mod și cu aceleași materiale. Aceste materiale se vor încadra pe cât posibil în specificul zonei.

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;

Acoperișurile vor trebui să fie în terasă, în concordanță cu caracterul tipului de construcții; se admit mansardări în condițiile respectării art. 2.

Pentru a oferi o bună imagine de pe înălțimile din zonă se recomandă „înverzirea” teraselor pe o suprafață de cca. 70%.

12.3.6. Coșurile de ventilație se vor realiza după modele existente.

Se interzic diverse sisteme de ventilație mecanică aparente, vizibile pe fațadă.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Articolul 13 – Parcaje

13.1 Conform R.G.

13.2 Parcarea vehiculelor trebuie să fie asigurată pentru construcțiile noi sau transformările construcțiilor existente care au ca rezultat sporirea ariei locuibile cu mai mult de un apartament.

13.3. Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea, unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.

13.4. Se propune realizarea unui parcaj public subteran și a unuia suprateran pe teritoriul aferent ZIR 5, amplasamentele urmând a face obiectul unui studiu tehnic amănunțit supus avizării organelor competente.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

14.2. Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

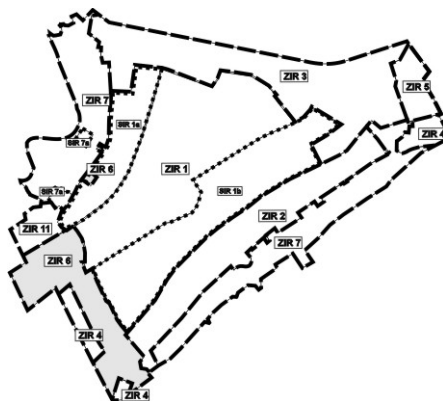
Articolul 15. – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 40%

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 1,8

În cazul realizării mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6.din aria nivelului curent.

ZONA ZIR 6

Zona ZIR 6 este caracterizată de ocuparea dominantă a terenului cu spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, amenajări ambientale) sau controlat (Cimitirul eroilor) și spații verzi pentru agrement, cu acces limitat (complexe și baze sportive). Sunt incluse, totodată, construcții reprezentative (inclusiv monumente istorice), adăpostind funcțiuni publice de interes municipal, bine integrate compozițional. Aspectul volumelor construite este, totuși eterogen, date fiind transformările succesive intervenite, mai ales în dezvoltarea bazelor sportive.

Este necesară păstrarea și întreținerea corespunzătoare a spațiilor verzi și crearea unor parcursuri pietonale favorabile racordării cu trasee de interes cultural și peisagistic, atractive pentru locuitori și pentru turiști.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1 la 1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spațiile verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice.

În spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Nu se admit extinderi ale construcțiilor existente decât pentru îmbunătățirea unor aspecte funcționale. Suprafețele rezultate, după caz, vor fi analizate de către serviciul de urbanism al primăriei.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- funcțiunea de spațiu plantat public care include: spații plantate propriu-zise, circulații pietonale/ocasional carosabile pentru întreținere, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă, diverse construcții pentru activități culturale și pentru comerț și alimentație publică.;
- extinderi minore pentru optimizări funcționale ale construcțiilor existente;
- funcțiuni de agrement (complexe, baze sportive, cluburi);
- parcaje (eventual subterane), cu respectarea regulilor de integrare în caracterul zonei;
- obiective de utilitate publică prin eventuale conversii de funcțiuni care se pot impune la un moment dat și care să țină seama de necesitatea păstrării caracterului de reprezentativitate zonală (zona centrală, centru istoric), municipală, supramunicipală

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale); eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se interzic:

- orice schimbări ale funcțiunilor specifice de spații verzi publice;
- conversia grupurilor sanitare publice în spații comerciale ;
- localizări de construcții provizorii (tonete, chioșcuri, tarabe) prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- orice fel de intervenții care prejudiciază caracterul de zonă protejată, amplasări de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

PARTEA A II – A – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Accesesele noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA „CETATE”
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA ISTORICA „BRASOVUL VECHI”

Grupările de parcaje sau garaje trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul parcelelor și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Se va acorda atenție tratării îmbrăcăminților, plantațiilor de aliniament și signalecticii pe segmente de străzi care constituie racordarea traseului turistic-cultural propus în aria fostelor ziduri ale cetății medievale.

4.6. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente la clădirile care se mențin și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m.

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative sau de întreținere a spațiilor plantate.

Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.

Rețeaua existentă se va moderniza.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate, aprobate, trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice obiectiv de utilitate publică, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent care poate face obiectul studiilor de specialitate pentru operațiuni de reamenajare a spațiilor existente.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament; retragerile vor fi stabilite în concordanță cu regulamentul unei documentații urbanistice inițiate pentru o eventuală reamenajare a spațiilor verzi publice.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. Se conservă fără modificări situația actuală.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Se admit numai extinderi minore ale construcțiilor existente, având determinări funcționale.

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1 De regulă, înălțimea construcțiilor are determinări funcționale.

Se recomandă să nu se depășească limita generală zonală de înălțime de 10,0 m

11.2. Construcții noi

Se recomandă luarea în considerare, dacă este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

Se recomandă adecvarea arhitecturii posibilelor construcții noi la caracterul diferitelor categorii de spații verzi publice.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramete etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament .

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește așezat la o stradă, se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Se vor suprima rețele și conducte parazite de pe fațade (mai ales spre străzi).

12.3.2. Materiale

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să sugereze prin armonizare, caracterul zonei protejate.

12.3.3. Goluri în ziduri

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Este posibilă utilizarea tâmplăriei de tip PVC dar doar cea care imită culoarea lemnului

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfaldat;

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente, cu șarpantă, cu acoperișuri terasă.

12.3.6. Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Se interzic diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret.

12.3.7. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, console de lampadare, etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.

Se autorizează folosirea geamurilor clare. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, ori de tip PVC din materiale contrastante cu cele existente în vecinătăți etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.

Pe terenul curților imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe nevizibile din spațiul public.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

13.3. Se propune realizarea unui parcaj public suprateran pe teritoriul aferent ZIR 6, amplasamentul urmând a face obiectul unui studiu tehnic amănunțit supus avizării organelor competente.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

14.2. Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. Se impune, când aceștia dispar.

14.3. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2m înălțime.

14.4. Din considerente ecologice și economice se recomandă utilizarea de specii vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice, cu excepția speciilor decorative cu caracter special.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT maxim pentru spații cu construcții =30%

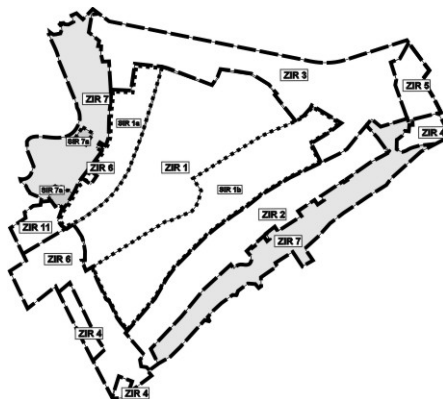
Spațiile plantate se mențin neschimbate.

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,35

ZONELE ZIR 7

Cuprind subzonele SIR 7a



Cele două areale ZIR 7 cu potențial de rezervație peisagistică „flanchează” zona de rezervație de arhitectură „Cetate”, relaționând organic aria cu țesut preponderent medieval cu reperele naturale ale Brașovului: Dealul Warthe și Muntele Tâmpa. Prezența la limită a fragmentelor de fortificații (zidul Cetății, turnuri, bastioane) integrate organic în spații verzi naturale (masiv plantat) sau amenajate susține necesitatea menținerii sau creării unor noi trasee de parcurs/percepție a unui peisaj cultural de excepție. Orice intervenție trebuie să fie prudentă, urmărind protejarea maximă a patrimoniului natural și construit existent.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului**Articolul 1**

1.1 Conform R.G.(în subzonele SIR 7a);

1.2. – 1.3. – fără obiect.

1.4. Spații neconstruite publice și/sau private

Se mențin, se conservă, se restaurează sau se reamenajează:

- spațiul verde plantat organizat din zona adiacentă zidului Cetății spre Muntele Tâmpa, ce conține Ansamblul fortificațiilor orașului (monument istoric clasat);
- spațiul verde plantat din zona adiacentă străzii După Ziduri care conține monumente istorice clasate: Ansamblul fortificațiilor orașului, Turnul Alb și Turnul Negru (ultimele două cuprinse în SIR 7a cu zonele lor de protecție)
- spații care caracterizează trasee pietonale tradiționale.

1.5. Toate operațiunile se vor face pe baza unor proiecte de amenajări peisagistice, avizate de către serviciul de urbanism al primăriei și cu respectarea tuturor normelor urbanistice, sanitare și de protecția mediului în vigoare.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se admit numai funcțiunile de spațiu verde public:

- spații plantate amenajate sau naturale neechipate;
- spații aferente circulațiilor pietonale, eventual accidental carosabile pentru întreținere;
- spații amenajate pentru odihnă și joacă, împreună cu mobilierul urban aferent;
- spații și construcții cu caracter permanent sau amenajări temporare pentru expoziții, activități culturale (spectacole, biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau tematice), alimentație publică și/sau comerț (tematică de informare, culturală, etc.);
- construcții cu caracter sportiv, de agrement și loisir (terenuri de sport, promenade, belvedere, etc.) în special pe alea de sub Tâmpa;
- construcții ușoare pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi, adăposturi, grupuri sanitare publice;
- platforme pentru staționarea autovehiculelor, parcări.

Utilizări admise cu condiționări:

- amplasarea de statui, monumente comemorative sau obiecte de artă monumentală se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național Brașov, iar semnificația și conceptul lor de amplasare trebuie să fie în acord cu specificul zonei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt interzise:

- orice construcții în afara celor strict necesare întreținerii spațiilor verzi publice sau private protejate și amenajate;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor
- orice fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- amplasarea de obiective si desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor, în perimetrul zonelor sau în vecinătatea acestora.

PARTEA II – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4 – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Traseele pietonale existente se conservă și reamenajează. Se recomandă păstrarea sau restaurarea vechilor îmbrăcămînți și pavaje.

Traseele pietonale nou create sunt indicate pe plan, iar îmbrăcămînțile recomandate sunt materiale naturale ca: pavaje de piatră cioplită sau de râu, elemente lineare din piatră dură.

Se interzic imitații ale materialelor indicate mai sus.

4.4. Traseele pietonale sau accidental carosabile care vor asigura legăturile cu obiective vizitabile de interes pentru zonă vor fi semnalizate corespunzător (panouri de informare, table indicatoare). Imaginea de ansamblu a amenajărilor, inclusiv signalectica trebuie să fie atractivă, susținând promovarea zonei prin turism cultural sau sportiv.

4.5. Traseul turistic cultural marcat explicit ca propunere de atragere a interesului vizitatorilor asupra zonei istorice Brașov va urmări, în primul rând, traseul fostelor ziduri ale cetății medievale; el va lega cele două trasee pietonale existente deja și anume „După Ziduri” și Aleea Promenadei de la poalele Tâmppei și va avea, în Parcul Central o conexare între zona „Cetate” și zona „Brașovul Vechi”. În zona „Cetate” racordarea traseelor existente se face astfel: Arhivele Statului Brașov (fostul bastion al Fierarilor), punctul final al aleii După Ziduri, Facultatea de Silvicultură, Poarta Ecaterina, Poarta Schei și Bastionul Țesătorilor (vezi ZIR 6), punct de unde începe traseul pietonal de la poalele Tâmppei.

4.6. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

Elementele sau rețelele edilitare trebuie, pe cât posibil, să se realizeze invizibil.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Fără precizare

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Fără precizare

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

Fără precizare

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Fără precizare

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Fără precizare

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

Construcțiile de întreținere a spațiilor verzi trebuie să fie cât mai discrete și cu o înălțime cât mai redusă.

Articolul 12 – Aspect exterior

Toate amenajările trebuie să țină cont de armonia spațiului existent și de relația cu elementele majore de cadru natural vecine. Ele trebuie să fie obiect al unor proiecte de specialitate avizate de serviciul de urbanism al primăriei.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

Articolul 14 – Spații libere plantate

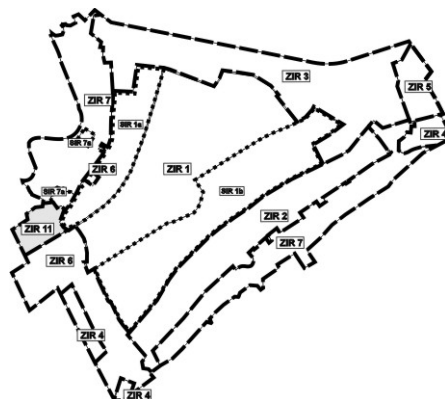
14.1. Spațiile plantate clasate se restaurează sau se reamenajează conform legislației în vigoare.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT).

POT cu construcții, circulații, platforme = max. 10% (conform PUZ)

Articolul 15 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Nu este cazul

ZONA ZIR 11

Zona ZIR 11 este o zonă ocupată cu obiective de interes public municipal și se evidențiază aparte având în vedere că funcționalitatea sa de instituție spitalicească nu se supune, în principiu, reconversiei. Ea înglobează construcția relativ nouă a Spitalului materno-infantil și construcții mai vechi provenind din fondul tradițional de dinaintea războiului cărora li s-au atribuit funcțiuni complementare spitalului. Evoluția funcțiunii va subordona atitudinea față de fondul construit asupra căruia se poate interveni, în etape, pentru reabilitări. Acest tip de intervenție poate susține și o cât mai unitară și corectă integrare a întregului ansamblu de construcții în zona protejată.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului**Articolul 1**

1.1. Fără obiect.

1.2. - 1.3. Conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice și/sau private

Se menține și se reamenajează: spațiul din incinta spitalului

1.5. Toate operațiunile se vor face pe baza unor proiecte de amenajări urbanistice avizate de către serviciul de urbanism al primăriei și cu respectarea tuturor normelor urbanistice, sanitare și de protecția mediului în vigoare.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se admit:

- menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor (obiective de utilitate publică);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice (ex.: centrale termice zonale) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12

- echipamente publice specifice (garaje).

Utilizări admise cu condiționări:

- reamenajări de spații verzi publice cu acces numai pentru spital (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei.

;

PARTEA A II –A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4 – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3 Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

Elementele sau rețelele edilitare trebuie, pe cât posibil, să se realizeze invizibil.

Se vor prevedea posibilități de colectare în condiții de securitate sanitară a deșeurilor menajere și a celor specifice.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se mențin fără transformări parcelele aferente spațiului spitalului.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Nu se produc modificări.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

În cadrul terenului aferent spitalului, orice nouă clădire se va putea construi:

- fie pe limitele separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării articolului 11 ;

- fie retras față de limitele separatoare, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin. În acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Fără precizare

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

Construcțiile existente nu se vor modifica volumetric. Construcțiile noi vor lua în considerare relaționarea cu cele vechi pentru stabilirea înălțimilor.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiului zonei și să răspundă exigențelor de coerență și eleganță.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- modificarea aspectului arhitectural al clădirilor prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;

- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.5.4. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor.

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, mod de amplasare și detalii de proiectare se asigură conform normelor în vigoare.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

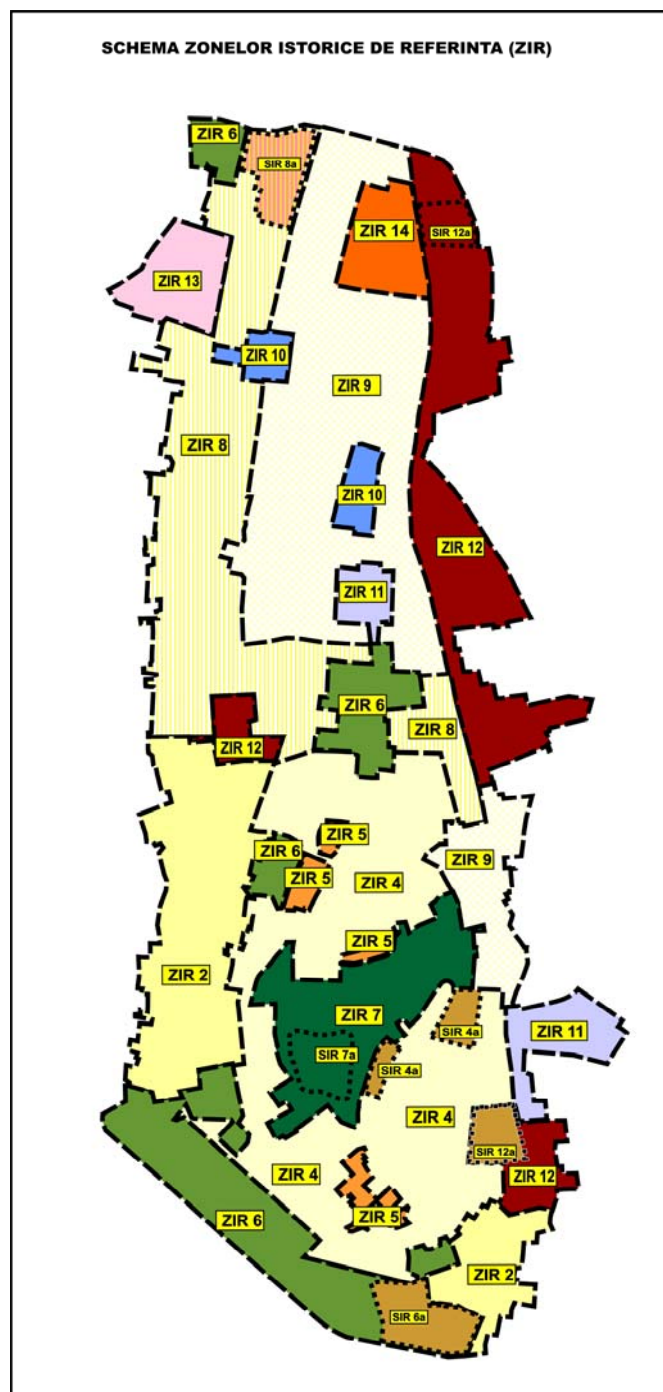
PARTEA A III-A – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT se limitează la actuala ocupare a terenului

Articolul 16 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT se înscrie în parametrii existenți, calculați pentru terenul aferent funcțiunii spitalicești.

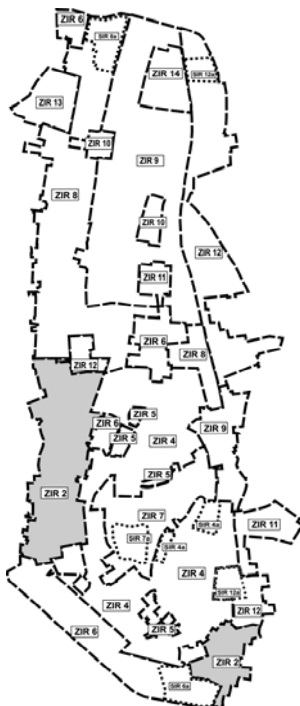


III. REGULAMENT PE ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR)

partea 2

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ZONA ISTORICA „BRASOVUL VECHI”**

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA „CETATE”
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA ISTORICA „BRASOVUL VECHI”

ZONELE ZIR 2

Zonele ZIR 2 sunt delimitate pe latura vestică și pe latura sud-estică a arealului protejat. Zona din vest are ca funcțiune dominantă locuințe individuale pe parcelări tradiționale, spontane, cu loturi înguste și lungi, cea din sud-est având caracteristici similare, mai puțin adâncimea mai redusă a loturilor. Ambele parcelări prelungesc sugestia caracterului morfologic medieval (tipologia parcelarului, raportul spațiului construit cu spațiul liber, tipologia fronturilor construite, aspectele funcționale) persistent în timp.

O serioasă abordare trebuie să acorde importanță eventualelor asanări care să favorizeze ridicarea calității generale a mediului de viață (chiar tratamentele împotriva igrasiei și a altor degradări sunt imperios necesare) și să dinamizeze zona.

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1. pana la 1.3. – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice
- Spații verzi clasate

În spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Articolul 2. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

Sunt admise:

- construcțiile de locuit, respectiv locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruite în fronturile omogene) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice, sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte utilizări admise, prin mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.
- se admit, după caz, utilizări pentru servicii de turism sau mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp;
- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate.

Se interzic următoarele utilizări:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA „CETATE”
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA ISTORICA „BRASOVUL VECHI”

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4 – Accese și străzi

4.1 – 4.2. Conform R.G

4.3. Rețeaua stradală

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto se va executa, pe cât posibil, din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher. Imbrăcămințile vechi, autentice, tip pavaj sau dalaj pot fi doar conservate și restaurate.

Se autorizează și suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m. Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumul particular, cât și iluminatul public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Se recomandă iluminatul public pornind, în special de la fațadele clădirilor.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale folosite pentru stațiile de radio și televiziune, cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V.

Mobilierul urban aferent (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se supune reglementărilor de la art. 3.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

În afara gazelor naturale se pot folosi ca surse de încălzire lemnul de foc și electricitatea.

Se recomandă limitarea folosirii de cărbuni și combustibil lichid.

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru alte funcțiuni trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

În zona ZIR 2 situată în partea de vest și supusă unui grad mai ridicat de protecție a patrimoniului construit, se va păstra parcelarul existent neschimbat sau se va modifica în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

În zona ZIR 2 din partea sud-estică aflată la limita zonei construite protejate și caracterizată de o posibilă relaxare a reglementărilor se va lua în considerare că, pentru a fi construibile direct (autorizare directă), parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă minimum 150 mp.
- b) să aibă un front la stradă de:
 - min. 6,0 m pentru construcții înșiruite (2 calcane laterale)
 - min. 9,0 m pentru construcții cuplate (1 calcan lateral, o fațadă laterală)
 - min. 12,0 m pentru construcții izolate (4 fațade).

Fără îndeplinirea acestor condiții nu se vor acorda autorizări de construire. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire)

O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare).

Prevederile urbanistice care vizează transformări morfologice în zona situată în partea de sud-est se vor corela și cu prevederile PUZ – Amenajare Zonă Centrală aprobat.

Articolul. 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

7.3. Față de stradă, construcțiile se vor așeza, preponderent în regim continuu (accesibilitate pe parcelă prin gang). – în ZIR 2 vest. În celălalt ZIR 2 (sud-est) se pot amplasa și în regim cuplat sau izolat.

7.4. Construcțiile de colț se racordează și, eventual se retrag.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

8.1. În absența unor defniri ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refacerea construcțiilor în locul celor modificate .

8.2. La front închis, se alipesc calcane la calcane (parcele cu lățimi sub 35 m)

8.3. Pe parcele a căror lățime la stradă atinge 35 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare, respectând prescripțiile Codului Civil și cu condiția realizării continuității vizuale a frontului existent prin gard înalt cu poartă pentru acces.

8.4. Față de limita posterioară a parcelei, orice construcție nouă trebuie retrasă cu minimum 5,0 m

Articolul 9. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul. 10 – Suprafețe construite la sol

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 6, 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis.

Articolul. 11– Înălțimea construcțiilor**11.1. Construcții existente**

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.

Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 14m mășurați de la terenul natural la coama acoperișului.

Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirea existentă.

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite.

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Articolul. 12– Aspect exterior**12.1. Conform R.G.**

12.2. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Restaurea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor din piatră aparentă și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn) și/ sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

12.3.2. Materiale

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originare. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală (constatarea se va face de către specialiști din cadrul serviciului de urbanism al primăriei).

Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, dar pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialiști.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui să se restaureze.

12.3.3. Goluri în ziduri

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine urmărind logica statică a construcțiilor.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă, cu respectarea prevederilor art. 12.2.

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfaldat;
- tablă;

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

12.3.6. Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau pe imobile comparabile.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale), dace se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

12.3.7. Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

12.3.8. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorațiuni, etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.

Obloanele exterioare tradiționale, din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare; pentru anumite case de epocă medievală se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă pe bază de cerere susținută cu argumente grafice. Deasemena se poate folosi tâmplărie de tip PVC cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul)

Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.

Curțile de serviciu (spații gospodărești sau locuri de depozitare a pubelelor) vor fi disimulate în interiorul imobilelor.

La clădirile cu statut de monument, fațadele spre curțile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, împreună cu amenajarea terenului aferent și a pavajului acestuia.

Pe terenul curților imobilelor existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe nevizibile din spațiul public.

Fațadele aferente acestor curți se vor trata cu grijă.

În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizația de construcție (ex. curți interioare, ganguri etc.).

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt cele definite la articolul **12.2**. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Fațade comerciale – vitrine

Se vor autoriza, după caz, numai tratări ale unor goluri de fațadă în vederea semnalezării unor funcțiuni noi care înlocuiesc locuirea (pensiuni, cafenele, baruri, etc.). Nu se admite schimbarea dimensiunii și formei golurilor originale, ci numai îmbunătățirea

aspectului lor prin asigurarea unei calități corespunzătoare a tâmplăriei, geamurilor, concomitent cu reabilitarea fațadei.

Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei care se reabilitează și fotografiile ale fațadelor învecinate.

Din proiectul de modificare trebuie să rezulte la o scară suficientă (ex.: 1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziții, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

12.5.2. Firme, materiale și culori

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizație se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Se autorizează, în general, inscripții discrete privind natura activității, excluzând orice publicitate de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.

Însemnele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse.

12.5.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcțiile noi sau existente.

Articolul. 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2. Parcarea vehiculelor trebuie să fie asigurată pentru construcțiile noi sau pentru construcții existente transformate, care au ca rezultat sporirea ariei locuibile cu mai mult de un apartament.

13.3. Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.

Articolul. 14 – Spații libere plantate

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

PARTEA a III-a - Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15. Procent de ocupare a terenului

POT maxim = 75%

- pentru parcelele cu construcții existente valoroase, care trebuie menținute și nu dispun de băi și grupuri sanitare este admisă realizarea acestora prin extinderea clădirii existente cu o suprafață construită la sol de max. 12,0 mp chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis.

Articolul 16. Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

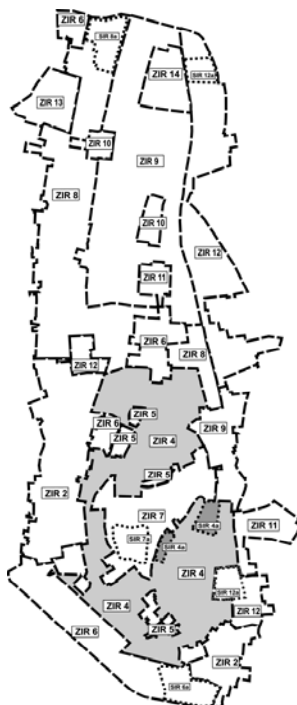
CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,5

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 2,25

- în cazul mansardărilor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din aceasta.

- nu se ia în calculul CUT-ului extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare.

- cererile de eliberare a autorizării de construire pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite, în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectură.

ZONELE ZIR 4**Cuprind subzonele SIR 4a**

Zonele **ZIR 4** se caracterizează ca zone cu construcții de locuințe realizate în urma unor lotizări din perioada interbelică, cu excepția SIR 4a, reprezentând o lotizare foarte recentă. Construcțiile au înălțimi de cca. P+1-2, sunt izolate pe loturi și oferă o imagine dinamică prin varietatea ei. Amplasamentele urmăresc configurația terenurilor, lotizările înconjurând, practic Dealul Cetățuia.

După caz, se poate interveni pentru reabilitare, mansardare, refuncționalizare.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1 la 1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Spațiile libere vizibile din spațiile publice de circulație se vor trata ca grădini de fațadă.

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

După caz, în arealele aflate tangent unor zone cu protecție severă (lângă Dealul Cetățuia), suprafețele construite la sol ale oricăror noi construcții se vor determina cu precizie prin planuri urbanistice de detaliu bine fundamentate și avizate de CZMI.

Articolul 2. – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se admit:

- construcții de locuit individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, în regim discontinuu (cuplat sau izolat);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice, sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12)
- echipamente publice specifice zonelor rezidențiale.

Utilizări admise cu condiționări:

- mansardări ale clădirilor existente cu condiția ca acestea să nu fie false mansardări, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60 % din aria nivelului curent;
- amplasare de funcțiuni complementare locuirii, eventual prin refuncționalizarea unor spații de la partere;
- implantări de mobilier urban sub rezerva autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei.

Articolul 3. – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- crearea sau amenajarea de terenuri pentru staționarea vehiculelor.

PARTEA A II –A – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Accesesele noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje dispuse pe parcele trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămințile vechi, autentice tip pavaj sau dalaj pot fi doar conservate și restaurate.

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă. Nu se prevăd modificări majore în ceea ce privește alimentarea cu apă.

Se vor monta hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m. Nu se prevăd modificări majore la sistemul de canalizare.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Nu se prevăd modificări majore de rețele de energie electrică

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru alte funcțiuni trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent neschimbat (lotizări urbane) sau se va modifica în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform tabelului de mai jos:

- Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în țesut tradițional spontan		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	9
Izolată	200	12	150	12	350	12

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Respectarea condițiilor de construibilitate a parcelelor, coroborată cu prevederile articolelor 7, 8, 9 poate susține autorizarea directă în arealele ce nu se află în vecinătatea unor zone cu protecție severă. Face excepție subzona SIR 4a reglementată prin plan de detaliu.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Având regim de construire izolat sau cuplat, se recomandă retragerea de la aliniament, cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, a construcțiilor sau cu minim 3,0 m în cazul în care parcelele îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6,0 m carosabil și trotuare de 1,5 m; distanțele se pot modifica pentru ocrotirea unor arbori.

7.3. În fâșia non-edificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii se admit numai împrejmuiri și alei de acces.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m.

8.2. Retragerea față de limita posterioară a parcelei nu trebuie să fie mai mică de 5,0 m.

8.3. Se instituie „aliniament posterior de lot” în aria delimitată de str..... și Dealul Cetății pentru conservarea caracterului de spațiu verde privat al parcelelor care asigură o bună relaționare cu spațiul plantat natural.

8.4. În cazul loturilor mai puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei, numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan; prevederea nu este valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

9.2. Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 6, 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis.

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1. Construcții existente

Clădirile care se conservă trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impune anumite modificări. Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

Se va respecta caracterul țesutului urban existent, al volumetriei.

Se recomandă luarea în considerare - acolo unde este cazul - ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

În general, înălțimea maximă a clădirilor P+4 este de 16,0m. Se admite eventual un nivel mansardat cu respectarea regulii de mansardare (60% AC nivel).

Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, transmisă și măsurată pe aliniamentul la stradă.

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn), simulări de paramete etc.;
- utilizarea tâmplăriei metalice (pentru uși, ferestre);

- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, b.c.a.);

- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin eliminarea adăugirilor posterioare, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se vor urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor, precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, vitrine) și/ sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

12.3.2. Materiale

Elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modernatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.

Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur.

Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural.

Nu se recomandă finisaje de tip rustic, imitări de efecte, rosturi false, tencuieli plastice realizate cu ruloul sau cu rașchete.

12.3.3. Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Este posibilă utilizarea tâmplăriei de tip PVC dar doar cea care imită culoarea lemnului

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfaltat;

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor cu șarpantă existente cu acoperișuri terasă.

Zincul nu va fi admis decât în cazuri limitate, acolo unde a fost inițial aplicat, sau pe părți nevizibile. El va fi utilizat la accesorii ca: jgeaburi, burlane, tuburi de ventilație etc. și va fi lăcuit cu tentă închisă la culoare.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale), dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă.

12.3.6. Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modele existente.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret.

12.3.7. Elemente secundare

Lucrările interesante de feronerie se vor conserva și pune în valoare (grilaje, balcoane, console de lampadare, etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.

Se autorizează folosirea geamurilor clare. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, ori de tip PVC din materiale contrastante cu cele existente în vecinătăți etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.

Pe terenul curților imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe nevizibile din spațiul public.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Firme, materiale și culori

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei, atunci când apare necesitatea utilizării unor spații pentru funcțiuni publice (servicii, comerț cazare turistică, etc.). Cererile de autorizație se vor însoți de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se autorizează inscripții privind natura activității excluzând publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.

12.5.4. Împrejmuiri

Când împrejmuirile pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite se vor materializa printr-o linie de pavaj implantată pe sol.

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu, cu înălțime care variază între 1,5 și 2,2 m.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2. Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile libere vizibile se vor trata ca grădini de fațadă.

14.2 Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,0 m.

14.3. Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 – Procent de ocupare a terenului (POT)

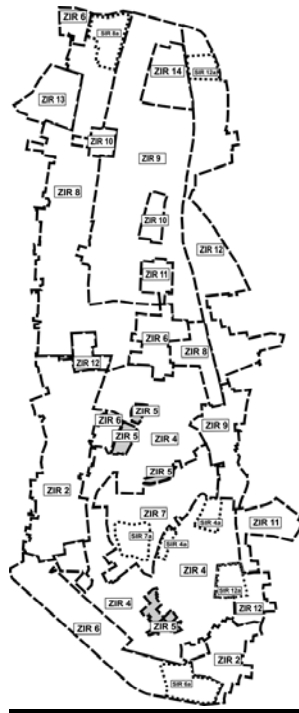
POT maxim = 40%

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 1,8

În cazul realizării mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6.din aria nivelului curent.

Cererile de eliberare a autorizării de construire pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite, în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectură.

ZONELE ZIR 5

Zonele ZIR 5 sunt caracterizate de locuirea colectivă în construcții de înălțimi P+3-4. construcțiile sunt realizate în perioada modernă, fiind marcate de aspectul caracteristic arhitectural al epocii de realizare. Vecinătatea cu zonele ZIR 4 face necesară organizarea mai bună a spațiilor publice care să favorizeze armonizarea ansamblurilor construite. Spațiile plantate pot juca un rol determinant în această relaționare. De asemenea, intervențiile asupra volumelor impersonale pot ridica aspectul calitativ al construcțiilor.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1 la 1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

După caz, suprafețele construite la sol ale oricăror noi construcții se vor determina cu precizie printr-un plan urbanistic de detaliu bine fundamentat și avizat de organele legale competente.

Articolul 2. – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe în proprietate de standard ridicat;
- refuncționalizări pentru crearea de locuințe sociale (acestea nu vor depăși 20-30% din numărul total al locuințelor din zonă și nu vor distona în nici o privință față de locuințele în proprietate privată);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- construcții pentru echiparea tehnică;
- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (centrale termice) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10, 11, 12;

Utilizări admise cu condiționări:

- implantări de mobilier urban (cabine telefonice, instalații sanitare, corpuri de iluminat), sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).
- echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu condiția ca dispensarele, creșele și grădinițele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent conform legislației în vigoare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maximum 12 ore pe zi (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc).;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice sau de mansardare pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea unui întreg tronson de clădire;

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic:

- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;

- construcții destinate creșterii animalelor mari.

- servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;

- alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse

- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;

- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice.

PARTEA A II – A – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Accesese noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m.

Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.

Rețeaua existentă se va moderniza.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumul particular, cât și iluminatul public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, folosite pentru stațiile de radio și televiziune, cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate, aprobate, trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice obiectiv de utilitate publică trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent care poate face obiectul unui studiu de reparcelare pe baza căruia să se poată iniția ulterior o documentație PUZ.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament; retragerile vor fi stabilite în concordanță cu regulamentul unei documentații urbanistice inițiate pentru o eventuală reparcelare.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. Pentru păstrarea caracterului specific al zonei, distanțele față de limitele spațiului aferent ansamblului construit se păstrează pentru conservarea caracterului actual al zonei.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Se definesc în urma unui plan urbanistic zonal de reparcelare și/sau prin planuri de detaliu.

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1 De regulă, înălțimea construcțiilor are determinări funcționale.

Se recomandă să nu se depășească limita generală zonală de înălțime de maximum 16-18 m.

11.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate, înălțimea absolută se limitează la 16 – 18 m măsurată de la terenul natural la terasa locuințelor

Se recomandă luarea în considerare acolo unde este cazul ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să țină cont de integrarea ZIR 5 în zona protejată istorică „Brașovul vechi”.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramete etc.);
- utilizarea tâmplăriei metalice (pentru uși, ferestre, porți, garaje sau antrepozite);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în cap. I.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește așezat la o stradă, se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Se vor suprima rețele și conducte parazite de pe fațade (mai ales spre străzi).

12.3.2. Materiale

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să sugereze prin armonizare, caracterul zonei protejate.

12.3.3. Goluri în ziduri

Dacă sunt necesare, noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

La închiderea balcoanelor se va ține cont de imaginea acestora percepută din stradă. Astfel pentru locuințele colective va fi obligatoriu ca toate balcoanele să fie închise în același mod și cu aceleași materiale. Aceste materiale se vor încadra pe cât posibil în specificul zonei.

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;

Acoperișurile vor trebui să fie în terasă, în concordanță cu caracterul tipului de construcții; se admit mansardări în condițiile respectării art. 2.

12.3.6. Coșurile de ventilație se vor realiza după modele existente.

Se interzic diverse sisteme de ventilație mecanică aparente, vizibile pe fațadă.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Articolul 13 – Parcaje

13.1 Conform R.G.

13.2 Parcarea vehiculelor trebuie să fie asigurată pentru construcțiile noi sau transformările construcțiilor existente care au ca rezultat sporirea ariei locuibile cu mai mult de un apartament.

13.3. Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea, unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

14.2. Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

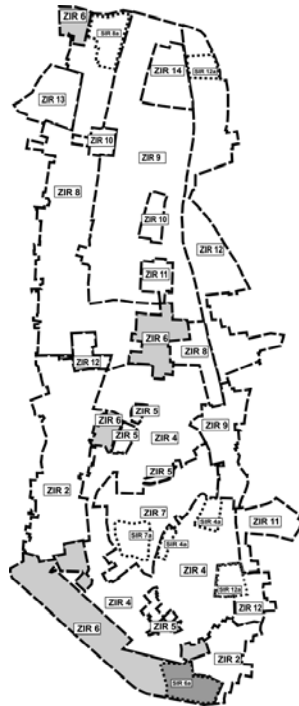
Articolul 15. – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 40%

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 1,8

În cazul realizării mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6.din aria nivelului curent, nedepășind valoarea 4,0.

ZONELE ZIR 6**include SIR 6A**

*Zonele **ZIR 6** sunt caracterizate de ocuparea dominantă a terenului cu spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, amenajări ambientale) sau controlat (baze sportive). Sunt incluse, totodată, construcții reprezentative (inclusiv monumente istorice), adăpostind funcțiuni publice de interes municipal, bine integrate compozițional.*

Este necesară păstrarea și întreținerea sau, după caz, amenajarea complexă a spațiilor verzi și crearea unor parcursuri pietonale care să faciliteze vizitarea monumentelor și înscrierii în trasee de interes cultural și peisagistic, atractive pentru locuitori și pentru turiști.

*Se delimitează **SIR 6a** care integrează dotări culturale (teatru, bibliotecă, biserică) zona care se reorganizează și se utilizează în conformitate cu prevederile PUZ Amenajare Zonă Centrală Brașov*

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1 la 1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spațiile verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice.

În spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Nu se admit extinderi ale construcțiilor existente.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- funcțiunea de spațiu plantat public care include: spații plantate propriu-zise, circulații pietonale/ocasional carosabile pentru întreținere, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă, diverse construcții pentru activități culturale și pentru comerț și alimentație publică.;
- obiective de utilitate cu caracter de reprezentativitate zonală (zona centrală, centru istoric), municipală, supramunicipală, inclusiv modificări impuse de îmbunătățiri funcționale;
- parcaje (eventual subterane), cu respectarea regulilor de integrare în caracterul zonei;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale); eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se interzic:

- orice schimbări ale funcțiunilor specifice de spații verzi publice;
- conversia grupurilor sanitare publice în spații comerciale ;
- localizări de construcții provizorii (tonete, chioșcuri, tarabe) prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- orice fel de intervenții care prejudiciază caracterul de zonă reprezentativă protejată, amplasări de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

PARTEA A II – A – Condiții de ocupare a terenului**Articolul 4. – Accese și străzi**

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Accesesele noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul parcelelor și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Se va acorda atenție tratării îmbrăcăminților, plantațiilor de aliniament și signalecticii pe segmentele de străzicare constituie racordarea traseului turistic-cultural propus în aria zidurilor cetății medievale.

4.6. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea bransamentelor existente la clădirile care se mențin și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m.

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative sau de întreținere a spațiilor plantate.

Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.

Rețeaua existentă se va moderniza.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate, aprobate, trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice obiectiv de utilitate publică trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere..

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent care poate face obiectul studiilor de specialitate pentru operațiuni de reamenajare a spațiilor existente.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament; retragerile vor fi stabilite în concordanță cu regulamentul unei documentații urbanistice inițiate pentru o eventuală reamenajare a spațiilor verzi publice.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. Se conservă fără modificări situația actuală.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Se conservă situația actuală, fiind posibile doar modificări minore cu determinări funcționale.

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1 De regulă, înălțimea construcțiilor are determinări funcționale.

Se recomandă să nu se depășească limita de înălțime de 10,0 m

11.2. Construcții noi

Se recomandă luarea în considerare, dacă este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

Se recomandă adecvarea arhitecturii posibilelor construcții noi la caracterul diferitelor categorii de spații verzi publice.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramete etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament .

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri fără valoare de monument clasat sau ambientală, trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește așezat la o stradă, se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Se vor suprima rețele și conducte parazite de pe fațade (mai ales spre străzi).

12.3.2. Materiale

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să sugereze prin armonizare, caracterul zonei protejate.

12.3.3. Goluri în ziduri

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Este posibilă utilizarea tâmplăriei de tip PVC dar doar cea care imită culoarea lemnului

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfăltat;

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente, cu șarpantă, cu acoperișuri terasă.

12.3.6. Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Se interzic diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret.

12.3.7. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, console de lampadare, etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.

Se autorizează folosirea geamurilor clare. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, ori de tip PVC din materiale contrastante cu cele existente în vecinătăți etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.

Pe terenul curților imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe nevizibile din spațiul public.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

13.3. Se propune realizarea unui parcaj public subteran pe teritoriul aferent ZIR 6 din partea de sud, amplasamentul urmând a face obiectul unui studiu tehnic amănunțit supus avizării organelor competente.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice. Fac obiectul unor proiecte de amenajare peisagistică, în special spațiile aferente bisericilor și altor obiective publice (ex. teatrul dramatic), ca și spații aferente unor intersecții de circulație sau de articulare a traseului turistic cultural propus.

14.2. Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. Se impune, când aceștia dispar.

14.3. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2m înălțime.

14.4. Din considerente ecologice și economice se recomandă utilizarea de specii vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice, cu excepția speciilor decorative cu caracter special.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT maxim pentru terenuri cu construcții =30%

Spațiile plantate se mențin neschimbate.

În **SIR 6a** POT maxim nu va depăși 10% din POT existent

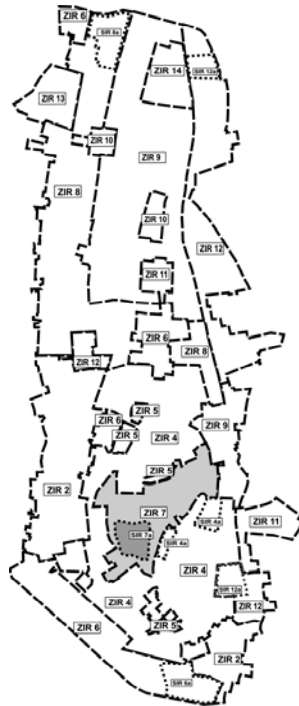
Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim la nivel de zonă = 0,35

În **SIR 6a** CUT nu va depăși valoarea existentă (H maxim la nivelul cornișei teatrului dramatic).

ZONA ZIR 7

Cuprinde subzona **SIR 7a**



*Zona **ZIR 7** se delimitează în jurul Dealului Cetățuia și înglobează în SIR 7a monumentul Cetățuia, datând din secolul al XVI-lea. Peisajul natural și cultural impune relaționarea cu traseul cultural turistic care conjugă cele două zone protejate : Cetate și Brașovul Vechi.*

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1 –

1.1 Conform R.G.(în subzoa SIR 7a);

1.2. – 1.3. – fără obiect.

1.4. Spații neconstruite publice și/sau private

Se menține, se conservă, se restaurează:

- spațiul verde plantat din zona Dealului Cetății, ce conține un monument aflat pe Lista Monumentelor Istorice – Cetatea (subzona SIR 7a).
- spații care caracterizează trasee pietonale tradiționale.

1.5. Toate operațiunile se vor face pe baza unor proiecte de amenajări peisagistice, avizate de către serviciul de urbanism al primăriei și cu respectarea tuturor normelor urbanistice, sanitare și de protecția mediului în vigoare.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se admit numai funcțiunile de spațiu verde public:

- spații plantate amenajate sau naturale neechipate;
- spații aferente circulațiilor pietonale, eventual accidental carosabile pentru întreținere;
- spații amenajate pentru odihnă și joacă, împreună cu mobilierul urban aferent;
- amenajări temporare pentru expoziții, activități culturale (pavilioane cu utilizare flexibilă sau tematice), alimentație publică și/sau mic comerț (tematică de informare, culturală, etc.);
- construcții ușoare pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi, adăposturi, grupuri sanitare publice;
- platforme pentru staționarea autovehiculelor, parcări.

Utilizări admise cu condiționări:

- amplasarea de statui sau obiecte de artă monumentală se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național Brașov, iar semnificația și conceptul lor de amplasare trebuie să fie în acord cu specificul zonei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt interzise:

- orice construcții în afara celor strict necesare întreținerii spațiilor verzi publice sau private protejate și amenajate;
- tăierea arborilor fără autorizația organelor locale abilitate;
- orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- orice fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor, în perimetrul zonelor sau în vecinătatea acestora.

PARTEA II – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4 – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Traseele pietonale existente se conservă și reamenajează. Se recomandă păstrarea sau restaurarea vechilor îmbrăcămînți și pavaje.

Traseele pietonale care se pot crea în aria masivului plantat vor avea îmbrăcămînți din materiale naturale ca: pavaje de piatră cioplită sau de râu, elemente lineare din piatră dură.

Se interzic imitații ale materialelor indicate mai sus.

4.4. Traseele pietonale sau accidental carosabile care vor asigura legăturile cu obiective vizitabile de interes pentru zonă vor fi semnalizate corespunzător (panouri de informare, table indicatoare). Imaginea de ansamblu a amenajărilor, inclusiv signalectica trebuie să fie atractivă, susținând promovarea zonei prin turism cultural.

4.5. Traseul turistic cultural marcat explicit ca propunere de atragere a interesului vizitatorilor asupra zonei istorice Brașov va urmări, în primul rând, traseul fostelor ziduri ale cetății medievale; el va lega cele două trasee pietonale existente deja și anume „După Ziduri” și Aleea Promenadei de la poalele Tâmpei și va avea, în Parcul Central o conexare între zona „Cetate” și zona „Brașovul Vechi”. Conexarea se face prin tratarea unitară a suprafețelor pietonale din jurul parcului și a semnalizării, în special la traversarea străzii Nicolae Iorga, a traseului spre Dealul Cetate.

4.6. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

Elementele sau rețelele edilitare trebuie, pe cât posibil, să se realizeze invizibil.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Fără precizare

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Fără precizare

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelor

Fără precizare

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Fără precizare

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Fără precizare

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

Construcțiile de întreținere a spațiilor verzi trebuie să fie cât mai discrete și cu o înălțime cât mai redusă.

Articolul 12 – Aspect exterior

Toate amenajările trebuie să țină cont de armonia spațiului existent și de relația cu elementele majore de cadru natural în care se înglobează. Ele trebuie să fie obiect al unor proiecte de specialitate avizate de serviciul de urbanism al primăriei.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

Articolul 14 – Spații libere plantate

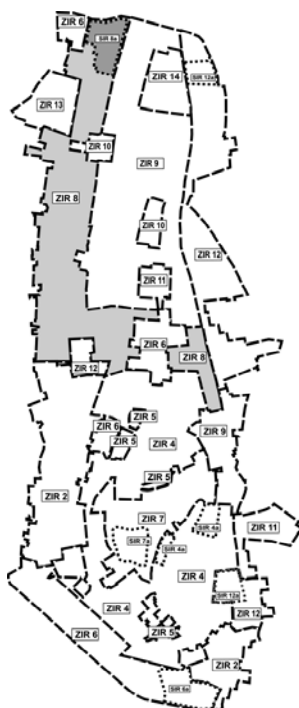
14.1. Spațiile plantate clasate se restaurează sau se reamenajează conform legislației în vigoare.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT).

POT (considerând circulații, platforme) = max. 10%

Articolul 15 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Nu este cazul.

ZONELE ZIR 8**Cuprind subzona SIR 8a**

Zonele **ZIR 8** reprezintă o continuare a țesutului tradițional medieval, denotând o transformare degenerativă în timp. Parcelarul este de mai mici dimensiuni, construcțiile se așază pe o latură de lot, fronturile legându-se prin porți care asigură continuitatea vizuală tipică pentru un țesut cu caracter semirural. **SIR 8a** reprezintă o zonă de servicii care necesită reorganizare și densificare. Este posibilă o dinamizare a activităților care să pună în valoare tradiții, în scopul unei bune utilizări pentru turism.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1 la 1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spațiile verzi private tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice.

În spațiile private (ganguri acces imobile, curți interioare etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor face prin coroborarea condițiilor de la art. 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis și se vor preciza, dacă este cazul, prin PUD.

Articolul 2. – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- construcțiile de locuit, respectiv locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruite în fronturile omogene) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni comerciale sau de servicii amplasate, tradițional, la parterele locuințelor (mixaj funcțional);
- extinderea vadurilor comerciale și a funcțiunilor specifice de cazare pentru turiști (ex.: pensiuni) prin refuncționalizare sau prin înlocuirea unor construcții lipsite de valoare;
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice, sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte utilizări admise, prin mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.
- se admit, după caz, utilizări pentru mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente sau crearea de spații noi;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp;

- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. Conform R.G.

4.2. Accesele noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje dispuse pe parcele trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămințile vechi, autentice tip pavaj sau dalaj pot fi doar conservate și restaurate.

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă. Nu se prevad modificări majore în ceea ce privește alimentarea cu apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m.

Nu se prevad modificări majore la sistemul de canalizare.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Nu se prevad modificări majore de rețele de energie electrică

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

Nu se prevăd modificări majore la rețeaua de gaz metan

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzirea și prepararea apei calde.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru alte funcțiuni trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul spontan existent neschimbat sau se va modifica în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale. (mai ales de-a lungul Străzii Lungi)

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și forma parcelelor, a vechiului parcelar tradițional și ierarhizarea lor.

Pentru a fi construibile direct (autorizare directă), o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă minimum 150 mp.
- b) să aibă un front la stradă de:
 - min. 6,0 m pentru construcții înșiruite (2 calcane laterale)
 - min. 9,0 m pentru construcții cuplate (1 calcan lateral, o fațadă laterală)
 - min. 12 ,0 m pentru construcții izolate (4 fațade).

Fără îndeplinirea acestor condiții nu se vor acorda autorizări de construire. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire)

O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare).

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

7.3. Față de stradă, construcțiile se vor așeza, preponderent în regim continuu (accesibilitate pe parcelă prin gang spre str. Lungă), dar se pot amplasa și în regim cuplat sau izolat în restul zonei cu respectarea principiului coerenței morfo-spațiale și al creării unei identități urbanistice și arhitecturale.

În cazul parcelelor cu o lățime la stradă de minimum 35 m construcțiile la aliniament pot avea părți de fațadă retrase în așa fel încât să sugereze ritmul parcelarului tradițional.

Amenajarea și îmbrăcămintea terenului dintre aliniament și retragerea de fațadă vor fi supuse unei tratări specifice domeniului public din zonă.

7.4. Construcțiile de colț se racordează și, eventual se retrag.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

8.1. În absența unor definiții ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refacerea construcțiilor în locul celor modificate .

8.2. La front închis, se alipesc calcane la calcane (parcele cu lățimi sub 35 m)

8.3. Pe parcele a căror lățime la stradă atinge 35 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare, respectând prescripțiile Codului Civil și cu posibilitatea realizării continuității vizuale a frontului spre stradă, prin gard înalt cu poartă pentru acces care să se înscrie în specificul local.

8.4. Față de limita posterioară a parcelei, orice construcție nouă trebuie retrasă cu minimum 5,0 m

Articolul 9. Implantarea construcțiilor unele față de celelate pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 6, 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis.

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1. Construcții existente

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.

Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 14,0 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului.

Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirea existentă.

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite.

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;

- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn), simulări de paramete etc.;
- utilizarea tâmplăriei metalice (pentru uși, ferestre);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, b.c.a.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin eliminarea adăugirilor posterioare, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se vor urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor, precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, vitrine) și/ sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

12.3.2. Materiale

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originare. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.

Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur.

Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui să se restaureze.

Nu se recomandă finisaje de tip rustic, imitări de efecte, rosturi false, tencuieli plastice realizate cu ruloul sau cu rașchete.

12.3.3. Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine ori de aceeași factură.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Este posibilă utilizarea tâmplăriei de tip PVC dar doar cea care imită culoarea lemnului

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfaldat;

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor cu șarpantă existente cu acoperișuri terasă.

Zincul nu va fi admis decât în cazuri limitate, acolo unde a fost inițial aplicat, sau pe părți nevizibile. El va fi utilizat la accesorii ca: jgeaburi, burlane, tuburi de ventilație etc. și va fi lăcuit cu tentă închisă la culoare.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale), dace se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă.

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret.

12.3.6. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.

Se autorizează folosirea geamurilor clare. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, ori de tip PVC din materiale contrastante. Se vor folosi doar materiale PVC care au culoarea lemnului

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.

Pe terenul curților imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe nevizibile din spațiul public.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;

- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Firme, materiale și culori

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizație se vor însoți de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripții luminoase care defilează;
- inscripții sub marchize sau cornișe;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid.

Se autorizează inscripții privind natura activității excluzând orice publicitate de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.

12.5.2. Împrejmuiri

Când împrejmuirile pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite se vor materializa printr-o linie de pavaj implantată pe sol.

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2. Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.

Articolul 14 – Spații libere plantate

Spațiile verzi publice/private interesante se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului existente vor fi tratate cu plantații decorative. Regula se poate extinde și ca un principiu estetic și funcțional, la clădiri noi.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 – Procentul de ocupare a terenului (POT)

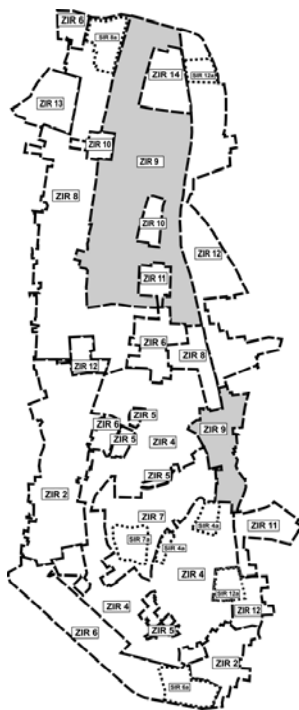
POT maxim = 50%

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2,0

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
- nu se ia în calculul CUT-ului extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare.
- cererile de eliberare a autorizației de construire pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectură.

ZONELE ZIR 9 cuprind SIR 9a



*Zonele **ZIR 9** sunt aflate în afara ariei de protecție severă, zonele ZIR 9 reflectă o maximă dezorganizare urbanistică. De asemenea, calitatea fondului construit este slabă, fronturile sunt dezagregate, făcând loc unor implantări de construcții provizorii, chioșcuri, ateliere improvizate, etc. Zona are nevoie de o reorganizare sistematică, posibilă mai ales prin operațiuni parcelare favorizate prin existența unor mari suprafețe neconstruite. Nevoia de coerență impune controlul foarte atent al procesului de autorizare a construirii.*

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1.

1.1. Fără obiect.

1.2. – 1.3. Conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spațiile verzi tratate sau care vor fi tratate cu spații verzi publice

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor face prin coroborarea condițiilor de la art. 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis și se vor preciza, dacă este cazul, prin PUD.

Articolul 2. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- construcțiile de locuit, respectiv locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruite în fronturile omogene) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni comerciale sau de servicii amplasate, tradițional, la parterele locuințelor (mixaj funcțional);
- extinderea vadurilor comerciale și a funcțiunilor specifice de cazare pentru turiști (ex.: pensiuni) prin refuncționalizare sau prin înlocuirea unor construcții lipsite de valoare;
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice, sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte utilizări admise, prin mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.
- se admit, după caz, utilizări pentru mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente sau creare de spații noi;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp;

- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale). Eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei;
- reamenajări de spații verzi publice.

Elementele vizibile sau edificate în suprastructură pentru folosirea construcțiilor îngropate (guri de iluminare sau ventilare, instalații termice) se vor integra cu grijă.

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei

- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.
Lucrările subterane se vor autoriza în prealabil de către organele competente.

PARTEA II – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. Conform R.G.

4.2. Accesese noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje dispuse pe parcele trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Se pot reconstitui, mai ales în spații publice nou create și în curți interioare nou create, îmbrăcămințile vechi, tip pavaj sau dalaj.

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea bransamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă. Se prevăd modificări în ceea ce privește alimentarea cu apă, în cazul prefigurării unor operațiuni cu transformare de țesut.

5.3. Canalizare

Se prevăd modificări în ceea ce privește canalizarea, în cazul prefigurării unor operațiuni cu transformare de țesut.

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Nu se prevăd modificări majore de rețele de energie electrică

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

Nu se prevăd modificări majore la rețeaua de gaz metan

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzirea și prepararea apei calde.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru alte funcțiuni trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul spontan existent neschimbat sau se va modifica în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil o reparcelare coerentă și utilă creării unei zone de tranziție între parcelarul spontan tradițional și un areal urbanizat, adecvat relaționării cu zona centrală a municipiului.

Pentru a fi construibile direct (autorizare directă), o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă minimum 150 mp.
- b) să aibă un front la stradă de:
 - min. 6,0 m pentru construcții înșiruite (2 calcane laterale)
 - min. 9,0 m pentru construcții cuplate (1 calcan lateral, o fațadă laterală)

- min. 12 ,0 m pentru construcții izolate (4 fațade).

Fără îndeplinirea acestor condiții nu se vor acorda autorizări de construire. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire)

O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare).

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Pentru construcțiile cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

7.3. Față de stradă, construcțiile se vor așeza, preponderent în regim continuu (accesibilitate pe parcelă prin gang spre str. De mijloc), dar se pot amplasa și în regim cuplat sau izolat în restul zonei cu respectarea principiului coerenței morfo-spațiale și al creării unei ierarhizări parcelare. .

În cazul parcelelor cu o lățime la stradă de minimum 35 m construcțiile la aliniament pot avea părți de fațadă retrase în așa fel încât să sugereze ritmul parcelarului tradițional.

Amenajarea și îmbrăcăminte terenuului dintre aliniament și retragerea de fațadă vor fi supuse unei tratări specifice domeniului public din zonă.

7.4. Construcțiile de colț se racordează și, eventual se retrag.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

8.1. În absența unor defniri ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refacerea construcțiilor în locul celor modificate .

8.2. La front închis, se alipesc calcane la calcane (parcele cu lățimi sub 35 m)

8.3. Pe parcele a căror lățime la stradă atinge 35 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare, respectând prescripțiile Codului Civil și cu posibilitatea realizării continuității vizuale a frontului spre stradă, prin gard înalt cu poartă pentru acces care să se înscrie în specificul local.

8.4. Față de limita posterioară a parcelei, orice construcție nouă trebuie retrasă cu minimum 5,0 m

Articolul 9. Implantarea construcțiilor unele față de celelate pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul. 10 – Suprafețe construite la sol

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 6, 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis.

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1. Construcții existente

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.

Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 16,0 m măsuțați de la terenul natural la coama acoperișului.

Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirea existentă.

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.

In interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite.

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA „CETATE”
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA ISTORICA „BRASOVUL VECHI”

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Articolul 12– Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn), simulări de paramete etc.;
- utilizarea tâmplăriei metalice (pentru uși, ferestre);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, b.c.a.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin eliminarea adăugirilor posterioare, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se vor urmări, dacă este cazul, revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor, precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, vitrine) și/ sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

12.3.2. Materiale

Zidăriile din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modernatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originare. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.

Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur.

Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui să se restaureze.

Nu se recomandă finisaje de tip rustic, imitări de efecte, rosturi false, tencuieli plastice realizate cu ruloul sau cu rașchete.

12.3.3. Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine ori de aceeași factură.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Este posibilă utilizarea tâmplăriei de tip PVC dar doar cea care imită culoarea lemnului

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfăltat;

Acoperișurile păstrate vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor cu șarpantă care se pot păstra, cu acoperișuri terasă.

Zincul nu va fi admis decât în cazuri limitate, acolo unde a fost inițial aplicat, sau pe părți nevizibile. El va fi utilizat la accesorii ca: jgeaburi, burlane, tuburi de ventilație etc. și va fi lăcuit cu tentă închisă la culoare.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale), dace se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă.

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modele existente.. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret.

12.3.6. Elemente secundare

Lucrări vechi de feronerie identificate ca valoroase se vor conserva/păstra și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.

Se autorizează folosirea geamurilor clare. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, ori de tip PVC din materiale contrastante. Se vor folosi doar materiale PVC care au culoarea lemnului

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.

Pe terenul curților imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe nevizibile din spațiul public.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;

- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Se vor putea reutiliza în sensul valorificării, componente valoroase ale unor construcții care se demolează.

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Firme, materiale și culori

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizație se vor însoți de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripții luminoase care defilează;
- inscripții sub marchize sau cornișe;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid.

Se autorizează inscripții privind natura activității excluzând orice publicitate de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.

12.5.2. Împrejmuiri

Când împrejmuirile pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite se vor materializa printr-o linie de pavaj implantată pe sol.

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2. Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.

Articolul 14 – Spații libere plantate

Spațiile verzi publice/private interesante se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului existente vor fi tratate cu plantații decorative. Regula se poate extinde și ca un principiu estetic și funcțional, la clădiri noi.

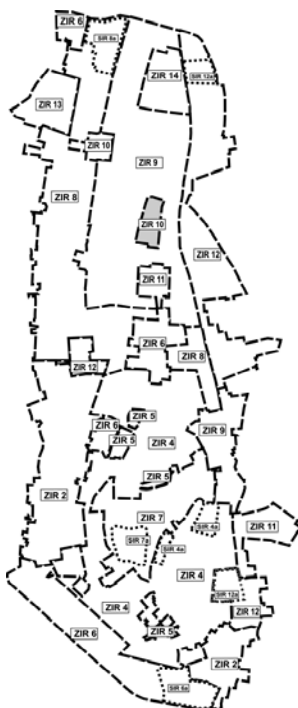
PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 50%

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2,5

ZONELE ZIR 10

*Zonele **ZIR 10** se caracterizează ca terenuri aferente dotărilor de învățământ de importanță zonală și municipală. Construcțiile sunt din perioada modernă. Terenurile au fost delimitate ca ZIR-uri, având o vocație care presupune neschimbarea utilizării funcționale. Sunt posibile îmbunătățiri ale calității construcțiilor și echipării lor.*

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului**Articolul 1.****1.1. Fără obiect****1.2.-1.3. Conform R.G.****1.4. Spații neconstruite publice sau private**

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spațiile verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice/private (în incinte).

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Se iau în considerare doar extinderi ale construcțiilor existente (corpuri adăugite sau izolate) ale clădirilor existente. Suprafața construită are determinări funcționale.

Articolul 2. – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- construcțiile cu funcțiunea de învățământ, echipamente și activități conexe;
- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (săli de sport sau polivalente, centrale termice), sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10, 11, 12;
- implantări de mobilier urban (cabine telefonice, tonete, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- amenajări de spații verzi private.

Elementele vizibile sau edificate în suprastructură pentru folosirea construcțiilor îngropate (guri de iluminare sau ventilare, instalații termice) se vor integra cu grijă.

Articolul 3. – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic:

- orice fel de alte construcții în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru învățământ;
- crearea sau amenajarea de terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

PARTEA II – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. Conform R.G.

Grupările de parcaje dispuse pe parcele trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acesteia și să prezinte un singur acces spre strada publică.

4.3. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămințile tip pavaj sau dalaj pot fi utilizate pentru spațiile de detență a elevilor.

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.4 Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

Elementele sau rețelele edilitare trebuie, pe cât posibil, să se realizeze invizibil.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se mențin fără transformări parcelele aferente spațiilor de învățământ.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Nu se produc modificări.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

În cadrul terenurilor unităților de învățământ, orice nouă clădire se va putea construi:

- fie pe limitele separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării articolului 11 ;
- fie retras față de limitele separatoare, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin. În acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Fără precizare

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

Construcțiile existente nu se vor modifica volumetric. Construcțiile noi vor lua în considerare relaționarea cu cele vechi pentru stabilirea înălțimilor.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiului zonei și să răspundă exigențelor de coerență și reprezentativitate.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- modificarea aspectului arhitectural al clădirilor prin tratarea diferențiată a finisajului pe niveluri.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.5.4. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadelor cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor.

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, mod de amplasare și detalii de proiectare se asigură conform normelor în vigoare.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar.

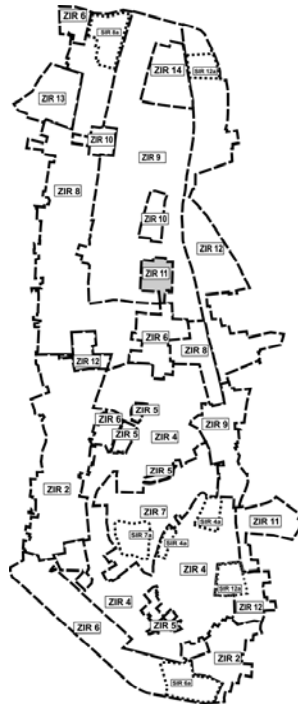
PARTEA A III-A – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT maxim (conf. RGU) = 25% (75% se rezervă pentru terenuri specifice amenajate). După caz, se va avea în vedere respectarea procentului existent pe fiecare teren, eventualele extinderi ulterioare urmând a ține cont de valoarea maximă admisă.

Articolul 16 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

CUT maxim = 1,0. După caz, se va avea în vedere respectarea coeficientului existent pe fiecare teren, eventualele extinderi ulterioare urmând a ține cont de valoarea maximă admisă.

ZONELE ZIR 11

Zonele **ZIR 11** caracterizează zone de spitale de importanță municipală și supramunicipală. Zona din centrul ariei protejate are un spațiu verde care impune o reorganizare generatoare de valoare ambientală acesta datează din epoca modernă, celălalt este interbelic. Vocația presupune neschimbarea utilizării funcționale. Sunt posibile modernizări, reamenajări, completări.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului**Articolul 1**

1.1. Fără obiect.

1.2. - 1.3. Conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice și/sau private

Se mențin și se reamenajează spațiile libere publice, îndeosebi spațiile verzi din incinta spitalelor.

1.5. Toate operațiunile se vor face pe baza unor proiecte de amenajări urbanistice avizate de către serviciul de urbanism al primăriei și cu respectarea tuturor normelor urbanistice, sanitare și de protecția mediului în vigoare.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se admit:

- menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor (obiective de utilitate publică de tip spital);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice (ex.: centrale termice zonale) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10,11,12
- echipamente publice specifice (parcaje, garaje).

Utilizări admise cu condiționări:

- reamenajări de spații verzi publice cu acces numai pentru spital (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei.

;

PARTEA A II –A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4 – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3 Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

Elementele sau rețelele edilitare trebuie, pe cât posibil, să se realizeze invizibil.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se mențin fără transformări parcelele aferente spitalelor.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Nu se produc modificări.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelor

Pe terenurile aferente spitalelor, orice nouă clădire se va putea construi:

- fie pe limitele separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării articolului 11 ;

- fie retras față de limitele separatoare, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin. In acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Fără precizare

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

Construcțiile existente nu se vor modifica volumetric. Construcțiile noi vor lua în considerare relaționarea cu cele vechi pentru stabilirea înălțimilor.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiul zonei și să răspundă exigențelor de coerență și reprezentativitate.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;

- modificarea aspectului arhitectural al clădirilor prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;

- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.5.4. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor.

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, mod de amplasare și detalii de proiectare se asigură conform normelor în vigoare.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar.

PARTEA A III-A – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT se limitează la actuala ocupare a terenului

ZIR 11 din partea de est, în corelare cu prevederile PUZ – Amenajarea Zona Centrală Brașov

POT maxim = 45%

Articolul 16 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

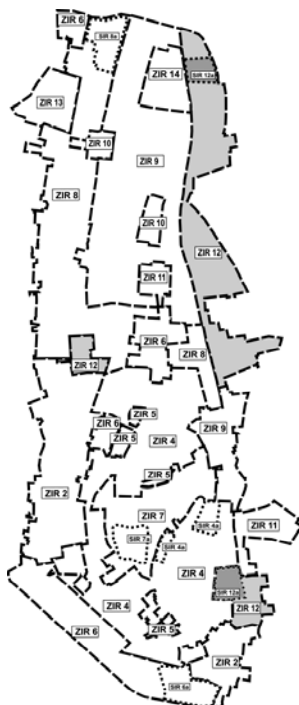
CUT se înscrie în parametrii existenți calculați pentru terenul aferent funcțiunii spitalicești.

ZIR 11 din partea de est, în corelare cu prevederile PUZ – Amenajarea Zona Centrală Brașov

CUT maxim = 2,25

ZONA ZIR 12

cuprinde subzonele SIR 12a și SIR 12b



*Caracteristica zonelor **ZIR 12** este ocuparea cu construcții datând din epoca modernă și având funcțiune industrială. Platformele/incintele sunt destructurate, activitățile fiind, în general abandonate. Se impune refuncționalizarea sau demolarea construcțiilor care nu mai pot fi utilizate. Clădirile interesante pot fi reabilitate.*

***SIR 12a** este terenul aferent unei autobaze care trebuie modernizată și reorganizată. **SIR 12b** coincide cu terenul Fabricii de Produse Zaharoase și se reorganizează conform PUZ Amenajare Zonă Centrală Brașov.*

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului**Articolul 1.**

1.1 – 1.2 Fără obiect.

1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se reamenajează spațiile verzi publice/private.

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Suprafețele construite la sol ale noilor construcții se vor determina în urma coroborării prevederilor prezentului cu cele ale PUZ- Amenajare zona centrală aprobat de Consiliul Local Brașov.

Articolul 2. – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

construcții cu funcțiune mixtă, echipamente și servicii de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- implantări de mobilier urban (instalații sanitare, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- amenajări de spații verzi publice.

Toate funcțiunile presupun o amplă reorganizare urbanistică, având în vedere că zonele sunt, în general foste incinte/platforme industriale dezorganizate prin încetarea sau diminuarea activității.

Articolul 3. – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței acestuia;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

PARTEA II – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. Conform R.G.

4.2. Accesese noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente trebuind să prezinte o singură relaționare spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.

4.3. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Rețeaua de apă se revizuieste în concordanță cu cerințele reorganizării funcționale.

5.3. Canalizare

Se vor reface rețelele de canalizare în concordanță cu cerințele reorganizării funcționale.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor de pe construcții existente care se mențin.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Orice creare de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

- Pentru a fi construibilă baza prezentului regulament, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) să aibă o suprafață minimă de 150 metri;

b) să aibă un front la stradă de:

- minimum 7,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale)

- minimum 9,0 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)

- minimum 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate (patru fatade)

- Nu se va acorda autorizație de construire pentru locuințe sau alte obiective, pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire)

- o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)

- se recomandă în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, ca terenul minim să fie de 1000 mp, cu un front la stradă de min. 30 metri

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având **minim 500 mp** și un front la stradă de **minim 12,00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de **minim 18,00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 metri este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 metri**
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

7.3. Clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative situate în zona mixtă se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de **minim 6,00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitecturale urbanistice sau de întrebuințare
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de **minim 5.00 metri**.
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de **minim 2,0 metri**.
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe stradă respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de **minim 4,50 metri**, față de nivelul terenului și avizării documentației de către serviciul de urbanism al primăriei.
- Balcoanele sau bow-window-urile pot depăși cu max. **0,90 metri**, alinierea spre stradă
- Cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. **1/10** din lățimea străzii și fără a depăși **1,20 metri**.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. - cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de **maxim 15.00 metri** dupa care se vor retrage cel puțin de una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. **30,0 metri**. lungime

8.2 - cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- parcela alaturata este libera de constructii
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade
- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de jumatate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire publică sau de cult ce prezintă fațadă spre limita laterală, noua construcție se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4metri
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai puțin de **5,00 metri**
- se interzice construiea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia
- se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de **10,0 metri** sa aiba parapetul ferestrelor la **minim 1,90 metri** de la pardoseala incaperilor.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele

- distanta se poate reduce la **1/4 din inaltime**, dar nu mai puțin de **3,00 metri** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de interior a unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscrise in lista CNMI sau descoperite in timpul lucrarilor.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Se vor stabili prin documentații bine fundamentate și aprobate de consiliul local (vezi corelarea cu PUZ Amenajare zona centrală).

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1. Construcții existente

Clădirile care se pot conserva, refuncționaliza și restaura trebuie păstrate ca volum general.

Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

- inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi

- depasirea acestei inaltime este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta

- se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4 metri si tangenta la 45 grade la acesta

- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor PUD-uri aprobate in M si PUZ-uri aprobate in Mp

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea “amprenteii” calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public

- Motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscrise intr-un gabarit paralel cu acel al partii superioare a cladirii, situat la 1,50 metri departare de acesta.

Articolul 12– Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn), simulări de paramete etc.;
- utilizarea tâmplăriei metalice (pentru uși, ferestre);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, b.c.a.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

12.3.2. Materiale

Se utilizează în restaurare materiale originale sau care sugerează pe cele originale

12.3.3. Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine ori de aceeași factură.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile reabilite, refacerea tâmplăriei valoroase se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Este posibilă utilizarea tâmplăriei de tip PVC

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;

- materiale plastice;
- carton astfaldat;
- tablă (se poate folosi pentru acoperișurile tip terasă)

12.3.6. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale
- Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public
- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala
- Sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Firme, materiale și culori

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizație se vor însoți de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripții luminoase care defilează;
- inscripții sub marchize sau cornișe;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid.

Se autorizează inscripții privind natura activității excluzând orice publicitate de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

12.5.2. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înaltime de 1,80 metri și cu un soclu de 60 cm., realizate din materiale de calitate și care să se înscrie armonis în tipicul zonei.

- în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public și a împrejmuirilor amprenta parcelarului traditional

- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea în culori stridente și stralucitoare a împrejmuirilor

- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2. Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de max. 250 metri

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând

- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spații verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice/private.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate în cu un gard viu de minim 1,20 metri

- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

14.2. Arborii izolați și de aliniament fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceștia dispar.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare a terenului

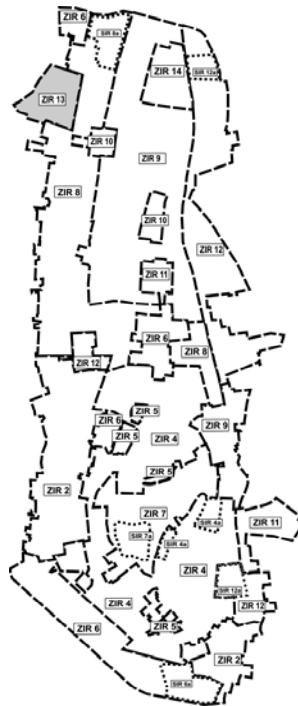
Articolul 15 – Procentul de ocupare a terenului (POT).

POT maxim = 70%

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 3,0

În SIR 12b CUT maxim = 3,5

ZONA ZIR 13

*Funcțional, zona **ZIR 13** reprezintă o unitate militară. Având funcțiune specială, nu poate fi abordată urbanistic decât prin organizarea mai bună a unei zone de protecție.*

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului**Articolul 1**

1.1 - 1.2. Fără obiect

1.3. Conform R.G.

1.4. Fără obiect

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor PUD sau PUZ.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 metri, dublat spre

interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înalțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

Se admit în exclusivitate clădiri cu funcțiune specială (unitate militară).

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic orice construcții în afara celor strict necesare funcțiunii speciale

PARTEA II – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4 – Accese și străzi

4.1. Conform R.G.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

Elementele sau rețelele edilitare trebuie pe cât posibil ascunse

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Fără precizări

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Conform legislației în vigoare.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

Conform legislației în vigoare.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Conform legislației în vigoare.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Fără precizări

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

Nu se vor depăși reперele de înălțime din vecinătățile imediate.

Articolul 12 – Aspect exterior

Fără precizări în condițiile inexistenței condițiilor de vizibilitate. Construcțiile vizibile din spațiul public nu vor distona cu cadrul arhitectural din zonă.

12.1. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu.

În cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele doua garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;

Împrejmuirile catre parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

Articolul 14 – Spații libere plantate

Se respectă precizările privind plantația de protecție..

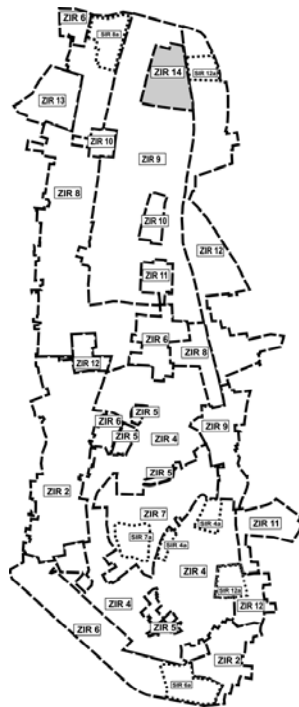
PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT maxim conform normelor specifice = **50%**

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT conform normelor specifice = **1,8**

ZONA ZIR 14

ZIR 14 este un ansamblu de locuințe colective cu înălțime mare (P+8-10 niveluri). Planul prestabilă acoperă parțial un teren care nu este echipat pentru a deservei un ansamblu de acest tip. Se impune reorganizarea spațiului public, dotarea și echiparea la standarde corespunzătoare.

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului**Articolul 1.**

1.1 Fără obiect

1.2.- 1.3. Conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin sau se reamenajează spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

După caz, suprafețele construite la sol ale oricăror noi construcții se vor determina cu precizie prin planuri urbanistice de detaliu (în urma studiilor de reparcelare), bine fundamentate și avizate de serviciul de urbanism al primăriei.

Articolul 2. – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe în proprietate de standard ridicat;
- refuncționalizări pentru crearea de locuințe sociale (acestea nu vor depăși 20-30% din numărul total al locuințelor din zonă și nu vor distona în nici o privință față de locuințele în proprietate privată);
- funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente sau în construcții noi, independente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- amenajări de tipul parcajelor/garajelor subterane, spații plantate, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică;
- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (centrale termice) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10, 11, 12;

Utilizări admise cu condiționări:

- implantări de mobilier urban (cabine telefonice, instalații sanitare, corpuri de iluminat), sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale). Eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei;
- reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).
- echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu condiția ca dispensarele, creșele și grădinițele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent conform legislației în vigoare;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maximum 12 ore pe zi (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc).;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;

- lucrări de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice sau de mansardare pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea unui întreg tronson de clădire;

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic:

- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;

- construcții destinate creșterii animalelor mari.

- servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;

- alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse

- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;

- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice.

PARTEA A II – A – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Accesese noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m.

Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.

Rețeaua existentă se va moderniza.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumul particular, cât și iluminatul public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, folosite pentru stațiile de radio și televiziune, cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate, aprobate, trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice obiectiv de utilitate publică trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent care poate face obiectul unui studiu de reparcelare pe baza căruia să se poată iniția ulterior documentații PUD. .

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament; retragerile vor fi stabilite în concordanță cu regulamentul unor documentații urbanistice inițiate pentru concretizarea unei eventuale reparcelări..

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. Pentru păstrarea caracterului specific al zonei, distanțele față de limitele spațiului aferent ansamblului construit se păstrează pentru conservarea caracterului actual al zonei.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Se definesc în urma unor studii de reparcelare, iar ulterior prin planuri de detaliu.

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1 De regulă, înălțimea construcțiilor are determinări funcționale.

Se recomandă să nu se depășească limita generală zonală de înălțime de maximum 16-18 m.

11.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate, înălțimea absolută se limitează la 16 – 18 m măsurați de la terenul natural la terasa locuințelor

Se recomandă luarea în considerare acolo unde este cazul ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să țină cont de integrarea ZIR 14 în zona protejată istorică „Brașovul Vechi”.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramete etc.);
- utilizarea tâmplăriei metalice (pentru uși, ferestre, porți, garaje sau antrepozite);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în cap. I.

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește așezat la o stradă, se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografiile și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Se vor suprima rețele și conducte parazite de pe fațade (mai ales spre străzi).

12.3.2. Materiale

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor rezultate în urma unor modificări sau reabilitări, respectiv materialele utilizate să sugereze prin armonizare, caracterul zonei protejate.

12.3.3. Goluri în ziduri

Dacă sunt necesare, noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine.

12.3.4. Tâmplărie exterioară

La închiderea balcoanelor se va ține cont de imaginea acestora percepută din stradă. Astfel pentru locuințele colective va fi obligatoriu ca toate balcoanele să fie închise în același mod și cu aceleași materiale. Aceste materiale se vor încadra pe cât posibil în specificul zonei.

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;

Acoperișurile vor trebui să fie în terasă, în concordanță cu caracterul tipului de construcții.

12.3.6. Coșurile de ventilație se vor realiza după modele existente.

Se interzic diverse sisteme de ventilație mecanică aparente, vizibile pe fațadă.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;

- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Articolul 13 – Parcaje

13.1 Conform R.G.

13.2 Parcarea vehiculelor trebuie să fie asigurată pentru construcțiile noi sau transformările construcțiilor existente care au ca rezultat sporirea ariei locuibile cu mai mult de un apartament.

13.3. Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea, unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

14.2. Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. – Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 50%

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 3,0