

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. – WARTHE II – MUNICIPIUL BRAȘOV

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.a. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

1.b. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996
- Ghidul de aplicare a regulamentului general de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Regulamentele cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, prevăzute de legea nr. 5/2000

Odată aprobat, împreună cu PUZ regulamentul local de urbanism aferent acestuia constituie act de notorietate al dezvoltării publice locale.

2.a. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Articolul 1 – Zone construite protejate

- a) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu culturale construit se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean se face cu avizul serviciilor publice din județ.
- c) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii în condițiile stabilite prin ordinul Ministrului Culturii.

. **Patrimoniul cultural național construit** este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico – științific, considerate **monumente istorice** (Legea nr. 41/1995).

. **Rezervația de arhitectură și urbanism** reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărui protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

. **Zonele de protecție a monumentelor istorice** se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPM și ale autorităților publice locale (Legea nr. 41/1995). Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.

. *Utilizări permise*

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor aprobate de organele competente.

. *Utilizări permise cu condiții*

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în **avizul conform** al Comisiei Zonelor Protejate Construite, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

. Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile conținute în art. 18 din O.G. nr. 68/1994, în art. 1 alin. 1 din O.G. nr. 24/1997, cât și în art. 622 din Codul Civic (servitutea de a nu zidi pe un fond – “non aedificandi” – sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată – “non altius tollendi”).

Acest articol este aplicabil pentru zonele TC1A și TC 1B.

2.b. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Articolul 2 : Asigurarea echipării edilitare

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- b) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

. Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

. Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia

(alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

. Utilizări permise :

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

. Utilizări admise cu condiții :

Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

. Utilizări interzise :

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasarea față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Articolul 3 : Procentul de ocupare a terenului

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 la prezentul regulament.

. Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$\text{POT} = \frac{\text{SC}}{\text{ST}} \times 100$$

. **Suprafața construită** la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$, nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, trepte exterioare și terasele neacoperite.

Articolul 4 : Lucrări de utilitate publică

- a) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.
- b) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

. Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind : prospecțiunile și explorările geologice ; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică; telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de

înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

. Utilizări permise :

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

. Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

. Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

2.c. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Articolul 5: Orientarea față de punctele cardinale

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 a legii 525/1996.

. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

. Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

. **Iluminatul natural** este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de $1 \frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarnă.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime.

Articolul 6 : Amplasarea față de drumurile publice

- a) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare.
 - Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.)
 - Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- b) În sensul prezentului regulament , prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- c) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiune de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii

astfel pentru DN – 22 m, pentru DJ – 20 m; pentru DC – 18 m măsurat din axul străzii.

- d) În sensul prezentului regulament, prin funcțiune de locuire se înțelege : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare cum ar fi : cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
- e) Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.
- f) Sunt interzise orice fel de construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare stânjenesc buna desfășurare, organizarea și dirijarea traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.

. **Drumurile publice** sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

. **Zona drumului public** cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

. **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului : parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

. **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

. **Zonele de protecție** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

. Utilizări permise :

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

. Utilizări admise cu condiții :

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemului constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizare corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

. Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona de protecție a autostrăzilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Articolul 7 : Amplasarea față de aliniament

a) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează :

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- b) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- c) Fac excepție de la prevederile alin. (b) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- d) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

. **Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

. **Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi etc.).

. Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

. În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural construit de importanță națională sau locală și, după caz, în zonele de protecție ale acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

În situații deosebite, determinate de specificul localității sau al zonei, se pot aplica prevederile alin. (3) din art. 23 al Regulamentului general de urbanism.

. Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

. În practica de elaborare a documentațiilor de urbanism, precum și în activitatea de autorizare a construcțiilor, pot apare următoarele excepții de la această regulă:

- atunci când este necesară completarea cu clădiri a fronturilor existente între care distanța între fronturi este mai mică decât înălțimea, pentru majoritatea construcțiilor din zonă;

- atunci când este supusă autorizării o construcție a cărei înălțime este mai mare decât distanța dintre fronturile construite, măsurată conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

Articolul 8 : Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

. **Parcela** este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

. **Servitutea de vedere** este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate conform art. 612 din Codul Civil.

. **Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară** reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

2.d. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9: Accese carosabile

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute conform destinației construcției :

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- b) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (a) cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

. **Accesul la drumurile publice reprezintă** accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

. Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare – ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

. servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

. Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

. Străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, etc.).

. Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

. Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceți pietonale) cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

. Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. 4 al prezentului Regulament este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă-canal, telefonie, electrice etc.) stabiliți prin lege.

. Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

. Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. 2 al prezentului articol.

. Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Se vor asigura două acces carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență.

- Construcții de sănătate

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două acces carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de cat. I și II vor fi realizate prin străzi de cat. III, colectoare care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor, salubrității și PSI și străzi de cat. IV-a de deservire locală.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime de maxim 10 m și cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

Accesul carosabil rezervat salvării nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona funcție de capacitatea sălii sau a stadionului dar nu mai puțin de 7 m.
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime.
- alei carosabile de întreținere și servicii de minim 6 m lățime.

Articolul 10 : Accese pietonale

- a) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- b) Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri

proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- c) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- d) Accesele pietonale cu circulație continuă vor fi asigurate prin terenuri denivelate, tuneluri sau pasarele față de circulația vehiculelor.

. **Străzile pietonale** sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

. **Accesele pietonale cu circulație continuă** sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

. **Flux de pietoni** – numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat, într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră), într-un sens sau în ambele sensuri.

. **Reglementarea circulației pietonilor** – organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.

. Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură acces pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

. Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitare publică cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

- acces pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

. Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, acces pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic zonei.

2.e. Reguli privind echiparea tehnico-edilitară

Articolul 11 : Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

a). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică.

b) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

c) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (a) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

d) Prevederile alin. (b, c) se aplică în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

. Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).

. **Echiparea edilitară în sistem individual** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

. **Rețeaua publică de alimentare cu apă** este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

. **Rețeaua publică de canalizare** este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

. **Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică** este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

. Când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism.

. Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Articolul 12: Realizarea de rețele edilitare

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- b) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

. **Branșamentul de apă** este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.).

. **Racordul de canalizare** este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

. **Branșamentul electric** este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

. **Branșamentul de gaze** este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

. În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul

existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

. Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Articolul 13 : Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- b) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- c) Lucrările prevăzute la alin. (a, b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

. **Dreptul de proprietate publică** este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ – teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

. **Domeniul public** este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ – teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

. **Bunurile** aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

. **Serviciile publice** reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

. Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

. Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

. Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea

consiliilor județene sau a consiliilor locale în localitățile cu o populație peste 30.000 locuitori.

. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității, rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidență cadastrală.

. Fac excepție de la prevederile alin. (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

2.f. Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 14 : Parcelarea

- a) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim un 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 locuri se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului.

b) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- front la stradă de min. 8 m. Pentru clădiri înșiruite și de min. 12 m. Pentru clădiri izolate sau cuplate.
- Suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și minim 200 mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

c) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (b).

. **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

. **Terenul afectat unei parcelări** comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico – edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți.

. **Caracteristicile parcelelor** – formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico – edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

. **Construibilitatea** reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

. Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

. Prevederile alin. (2) și (3) ale articolului 30 fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri, etc.) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

. Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament;

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Articolul 15 : Înălțimea construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- b) Clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- c) Fac excepție de la prevederile alin. (a) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

. Înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa.

. În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentației de urbanism.

Articolul 16 : Aspectul exterior al construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

. **Aspectul general al zonelor urbane și rurale** este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc.

. **Compoziția urbană** este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

. **Volumetria** este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

. **Conformarea construcției** este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se creează relații funcționale de plastică arhitecturală.

. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

. Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele :

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor

Construcțiile de orice natură ce urmează a se efectua în zonele protejate de interes național, vor fi autorizate numai cu avizul Comisiei Zonelor Protejate Construite, în condițiile legii.

2.g. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, împrejurii

Articolul 17 : Parcaje

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- b) Prin excepție de la prevederile alin. (a) , utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primar, conform legii.
- c) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

. **Parcajele** sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

. Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

. Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia etc.

. Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acesteia, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

- Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

- Construcții de sănătate

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

- Construcții de locuințe

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliare cu loc propriu
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective, cu acces și lot în comun

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale, vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Articolul 18 : Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- c) Pentru ambele categorii , aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

. **Împrejmuirile** reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

. **Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

. Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.

. Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici :

- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități urbane sau rurale cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii Contenciosului Administrativ.

II. REGULAMENT PENTRU SUBZONA TC 2A

Subzona TC2A cuprinde construcțiile existente situate pe străzile:

- Str. Nisipului de Sus de la nr. 8 la nr. 28 și de la nr. 3 până la nr. 11
- Str. Nisipului de Jos de la nr. 8 până la nr. 26 și de la nr. 3 până la nr. 25A
- Str. C-tin Brâncoveanu nr. 32A și 34A
- Str. După Iniște de la nr. 2 până la nr. 20 și de la nr. 1 până la nr. 27
- Str. Dealul Spirii nr. 2
- Str. Colțul Putinarilor de la nr. 2 până la nr. 6 și de la nr. 1 până la nr. 25
- Str. Măcin de la nr. 2 până la nr. 10 și de la nr. 1 la nr. 9
- Str. Cibinului de la nr. 2 până la nr. 20 respectiv de la nr. 1 la nr. 21
- Str. Traian Demetrescu de la nr. 2 până la nr. 18 respectiv de la nr. 3A până la nr. 19

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

1.1. - Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează:

- Clădiri, fragmente de clădiri, ziduri , fortificații, bastioane, portaluri care sunt clasate și protejate ca monumente cuprinse în listă. Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice

- Clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale,

Măsurile de conservare se extind și la arhitectura interioară a curților interioare.

1.2. Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetare de istorie, istoria artei și arheologie.

1.3. Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 9 și 10.

1.4. Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează : trasee pietonale sau preponderent pietonale, spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi, spații verzi clasate.

1.5. Se autorizează construcții noi pentru locuințe cu respectarea articolelor 1 – 14 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui plan urbanistic de detaliu sau al unui plan urbanistic de zonă, bazate pe o amplă documentare.

Materialul documentar va face referiri la clădirile vecine și la specificitatea amplasamentului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.

1.6. Se autorizează construcții noi entru obiective de interes public, cu condiția respectării articolelor 1 – 3. Suprafețele construite la sol ale noilor clădiri se vor determina cu precizie prin planuri urbanistice de detaliu însoțite de material documentar care să facă referiri la clădirile din vecinătate.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare a terenului

2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :

- locuințe
- dotări : comerciale, prestări servicii, sănătate
- birouri : administrative, firme particulare

2.2. Extinderi ale instalațiilor existente, legate de activitatea zonei (garaje, centrale termice)

2.3. săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, amenajări de drumuri)

2.4. reamenajări de spații verzi publice și trasee pietonale

2.5. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de serviciul de urbanism al primăriei.

2.6. Lucrări pentru săpături arheologice

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

3.1. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.

3.2. Construcții cu funcțiuni agricole

3.3. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei

3.4. Crearea sau amenajarea de campinguri și terenurile aferente pentru staționarea vehiculelor

3.5. Construcții destinate creșterii animalelor mari

3.6. Deschiderea și exploatarea carierelor

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 4 – Accese și străzi

- 4.1. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.
- 4.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor
- 4.3. Grupările de parcaje și garaje dispuse pe parcele trebuie construite în așa fel, încât spațiul de manevră să fie în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică
- 4.4. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

Articolul 5 – Rețele tehnico - edilitare

- 5.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate.
- 5.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 5.3. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.
- 5.4. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie cu cutie metalică.
- 5.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 5.6. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.
- 5.7. Nu se vor monta captatoare solare, pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

- 6.1. Se va păstra parcelarul existent.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor

- 7.1. Pentru construcțiile cu statut de monument, cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.
- 7.2. Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă care se va stabili în cadrul documentației P.U.Z. a zonelor respective.
- 7.3. Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât să permită o luminare perfectă a camerelor de locuit.

Articolul 8 - Suprafețe construite la sol

Fără obiect

Articolul 9 – Înălțimea construcțiilor

- 9.1. Clădirile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuie păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.
- 9.2. Clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate
- 9.3. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a sitului.
- 9.4. Când nu este posibilă comparația cu clădirile alăturate înălțimea absolută se limitează la 14 m măsuțați de la terenul natural, lacoama acoperișului
- 9.5. Dacă terenul natural prezintă o pantă de peste 5% înălțimea maximă la coamă se măsoară la jumătatea distanței dintre punctul de cotă minimă și cel cu cotă maximă.
- 9.6. Dacă terenul natural are o antă sub 5% înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel medie a parcelei, măsurată pe aliniamentul la stradă.
- 9.7. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.

Articolul 10 – Aspectul exterior

10.1. Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate din care face parte.

10.2. Reguli pentru clădirile existente:

- Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiunilor, a golurilor, a acoperișurilor, profilelor și tâmplăriei exterioare.

- Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii de studii istorice, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, desfășurări ale ambelor fronturi stradale.

10.1.1. – Se vor suprima rețelele și conductele parazitare

10.2.2. – Materiale – fațade

- Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor inspira din cele vechi conservate sau restaurate de specialiști.

10.2.3. Goluri

- La clădirile cu valoare de monument, la cele posibil a fi trecute pe lista monumentelor și a celor cu valoare ambientală golurile de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la forma și dimensiunile inițiale.

În cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente.

10.2.4. Tâmplăria exterioară

- La clădirile cu valoare de monument sau ambientală, tâmplăriile se vor reface identic atunci când există elemente martor. Când acestea nu există, refacerea se va face după model relevat pe o construcție de același tip.

10.2.5. Acoperișuri

- Se interzic următoarele materiale : azbociment, materiale plastice, carton asfaltat
- Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri în terase.
- Părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale dacă sunt executate din tablă zincată, se vor vopsi în tente de culoare închisă
- Coșurile de fum și ventilații se vor restaura, iar cele noi se vor realiza după modelele existente
- Se interzic coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică.

10.2.6. Elemente secundare

- La clădirile cu valoare de monument, care pot fi incluse în lista monumentelor și cu valoare ambientă se interzice:

- confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor
- amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor
- utilizarea geamurilor reflectorizante sau metalizate
- se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen sunt compozițiile cu specificul clădirii.

10.3. – Pentru clădirile noi nici-o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită. Se va lua în considerare doar, asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare și integrarea perfectă în coerența generală a zonei.

10.4. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite la articolul 10.2.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

10.5 Reguli speciale

- Aceste dispoziții se aplică la toate clădirile existente din zonă.

10.5.1. Fațade comerciale - vitrine

- Documentațiile pentru autorizarea acestor lucrări vor fi bine argumentate și detaliate conținând și detalii privind inscripțiile proiectate.

10.5.2. Vitrine la stradă

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii și nu vor depăși cota inferioară a parapetului golurilor de la primul etaj

- La imobilele vechi, golurile de la parter vor fi conservate sau reconstruite. Se interzice comasarea golurilor cu desființarea reazemului central.

III. REGULAMENT PENTRU SUBZONA TC1B

Subzona TC1B cuprinde construcțiile existente situate pe străzile:

- Str. Traian Demetrescu nr. 1
- Str. C-tin Brâncoveanu de la nr. 1 până la nr. 68
- Str. Nisipului de Sus dela nr. 2 la nr. 6 și nr. 1
- Str. Nisipului de Jos nr. 1, 1B, 2, 4, 6

Dotările existente din zonă sunt situate pe str. C-tin Brâncoveanu:

- Casa Corpului Didactic la nr. 4
- Sediul P.N.L.
- Fundația Acțiunea Civilă la nr. 2
- Școala generală nr. 2 dela nr. 10
- Stația meteo la nr. 32
- Comerț alimentar și nealimentar la nr. 20 și 22A

ZONA TC1B

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

1.1. Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează:

- Clădiri, fragmente de clădiri, ziduri , fortificații, bastioane, portaluri care sunt clasate și protejate ca monumente cuprinse în listă. Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor.

- Clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale,

- Măsurile de conservare se extind și la arhitectura interioară a curților interioare.

2.2. Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetare de istorie, istoria artei și arheologie.

2.3. Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate, demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol existentă.

Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (realizarea de bucătării, grupuri sanitare, băi) sub rezerva însă a aplicării reglementărilor de la articolele nr. 9 și 10.

2.4. Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează : trasee pietonale sau preponderent pietonale, spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi, spații verzi clasate.

1.6. Suprafața construită la sol a noilor construcții:

- Se autorizează construcții noi însă cu obligația respectării articolelor 1-12. În prealabil este necesară întocmirea unui plan urbanistic de zonă sau de detaliu, bazat pe o amplă documentare, care va face referiri la clădirile vecine, la specialitatea terenului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.
- Pentru amplasarea unor obiective de interes public, se autorizează construcții noi cu condiția respectării articolelor 1 – 3. Suprafețele construite la sol ale noilor construcții se vor determina cu precizie prin planuri urbanistice de detaliu, însoțite de materiale documentare care să facă referiri la clădirile din vecinătate.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare a terenului

2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :

- locuințe
- dotări : comerciale, prestări servicii, învățământ
- birouri : administrative, firme particulare

2.2. Lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate)

2.3. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de serviciul de urbanism al primăriei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

- Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- Construcții cu funcțiuni agricole
- Crearea sau amenajarea de campinguri și terenurile aferente pentru staționarea vehiculelor
- Construirea garajelor sau a magaziilor din materiale nedurabile și acoperite în terasă la stradă
- Construcții destinate creșterii animalelor mari

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 4 – Accese și străzi

- 4.1. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor
- 4.2. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare
- 4.3. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.
- 4.4. Pentru aleile pietonale se recomandă a fi executate din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă).

Articolul 5 – Rețele tehnico - edilitare

- 5.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate.
- 5.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 5.3. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.
- 5.4. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.
- 5.5. Pentru aparatele de măsurare la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (cutie metalică) încastrată în zidărie.
- 5.6. Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.
- 5.7. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.3.
- 5.8. Nu se vor monta captatoare solare, pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

6.1. Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor

7.1. Pentru construcțiile cu statut de monument, cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

7.2. Pentru construcțiile noi aliniamentul stradal se va stabili în cadrul documentației P.U.Z. al zonei.

7.3. Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât să permită o luminare perfectă a camerelor de locuit.

Articolul 8 - Suprafețe construite la sol

Fără obiect

Articolul 9 – Înălțimea construcțiilor

9.1. Clădirile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuie păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

9.2. La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate

9.3. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală – să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor.

9.4. Dacă terenul natural prezintă o pantă de peste 5% înălțimea maximă la coamă se măsoară la jumătatea distanței dintre punctul de cotă minimă și cel cu cotă maximă.

9.5. Dacă o construcție nouă se implantează între două construcții existente, aceasta va fi la cornișe cu 0,50 m mai jos sau mai sus și cu 1 m la coamă mai jos sau mai sus, față de clădirile existente.

9.6. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.

Articolul 10 – Aspectul exterior

10.1. Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

10.2. Se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- Imitarea materialelor naturale (piatră, lemn) simulări de paramente.
- Utilizarea tâmplăriei metalice la uși și ferestre.
- Nu se vor utiliza în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice etc.)

- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente decât dacă cofrajele, granulometrie și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de sectorul de urbanism al primăriei în condițiile indicate în cap. I.

10.3. Reguli pentru clădirile existente

10.3.1. Restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și aspectului inițial, alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de locuire și viață.

- Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare.

- La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.

- Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii de studiile istorice, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, desfășurări ale ambelor fronturi stradale.

- Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

- Porțile tradiționale de acces în curte – trecute în lista monumentelor – sunt supuse aceluiași reglementări ca și clădirile. Este interzisă înlocuirea lor. În cazul deteriorării trebuie refăcute identic ca dimensiuni, formă și model și din același material.

- Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală.

10.3.2. Materiale

- Tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialiști.

- Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, inspirate din cele vechi colorate.

10.3.3. Goluri

- Golurile de uși, ferestre vor fi aduse la forme și dimensiunile lor originale.

În cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente la aceeași clădire sau la cele învecinate.

10.3.4. Tâmplăria exterioară

- La clădirile cu valoare de monumente, care pot fi incluse în lista monumentelor și cu caracter ambiental, refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă și din același material în care acesta a fost complet distrusă, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

10.3.5. Elemente de lemn

- Elementele de lemn ca : scări, prispe, balcoane etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor.

10.3.6. Acoperișuri

- Acoperișurile trebuie să-și mențină forma originală – șarpante din lemn cu învelitori de țiglă, iar coamele realizate cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

- Se interzic următoarele materiale : azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă.

- Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri în terase.

Lucarne

- Se vor păstra în forma inițială, tratate cu insecticide și fungicide.

- Se interzice înlocuirea lor cu lucarne netradiționale.

- Crearea de noi lucarne se va face identic cu cele existente de pe acoperișul clădirii sau de pe imobile comparabile însă cu avizul serviciului de urbanism al primăriei.

- Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tabla zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare.

- În cazul proiectelor de modificare pentru elementele verticale metalice de scurgere a apelor se va căuta poziționarea cât mai adecvată a acestora. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și ventilații

- Se vor restaura, iar cele noi se vor realiza, după modelele existente.

- Se interzic : coșurile din beton aparent metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

10.3.7. Elemente secundare

- Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura, iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă și dimensiuni cu cele existente.

- Se interzice confecționarea acestor elemente din metal cromat sau strălucitor.

- Se interzice amplasarea grilajelor de protecție a golurilor, fixe sau mobile

- Obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor executa tot din lemn, asemănătoare cu cele originale sau cu modelele comparabile.

- Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- Nișele pentru icoane – de pe fațada principală – se păstrează în forma și dimensiunile lor inițiale. Se vor face cercetări de persoane specializate pentru a depista pictura veche, sub straturile de zugrăveală.

În cazul în care aceasta nu este complet distrusă, este necesară o restaurare executată de specialiști. În cazul în care pictura este încă vizibilă, este obligatorie ca aceasta să fie restaurată.

- Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor sau refacere a fațadei.

10.4. Reguli relative la construcțiile noi

- Clădirile noi trebuie să se integreze în coerența generală a zonei – în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă . În ceea ce privește materialele de construcție, restricțiile sunt definite la articolul 10.2.

10.5. Reguli speciale

- Aceste dispoziții se aplică la toate clădirile existente din zonă.

10.5.1. Fațade comerciale

- Din proiectul de modificare trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare și exterioare, modul de valorificare a elementelor de construcție sau decorative existente. Documentația trebuie să fie însoțită de releveul fațadei și fotografii ale fațadelor învecinate.

10.5.2. Vitrine

- Acestea trebuie să respecte ritmul parcelar.

- Se vor limita la parterul clădirii

- La imobilele vechi, golurile de la parter vor fi conservate sau reconstruite. Se interzice comasarea golurilor cu desființarea reazemului central.

- Restricțiile cu privire la materiale sunt cele definite în articolul 10.3.7

10.5.3 . Firme materiale și culori.

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei. Cererile de autorizație vor fi însoțite de documente grafice și cu eșantioane de material și culoare.

- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă dar trebuie să fie în acord cu arhitectura imobilului și a celor vecine.

- Firmele paralele cu fațadă se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama stradală dacă mai multe partere de clădiri alipite au aceeași funcțiune.

- Firmele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse recomandându-se materiale de calitate, grosime care figurează simbolic, efecte de transparență și decupaj

- Se interzic dispozitive sclipitoare, inscripții luminoase care defilează, inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri, reclame pe zid.

10.5.4. Împrejmuiri

- Împrejmuiri tradiționale și cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie lemn, după modelul tradițional al zonei.

- Se interzic împrejmuirile și în special cele spre stradă din elemente din beton , prefabricate, tablă , plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

Articolul 11. Parcaje

Realizarea parcajelor necesare în zonă se va reface în urma unui studiu de specialitate.

Parcarea vehiculelor trebuie să fie asigurată pentru construcțiile noi sau a celor existente.

Articolul 12 - Spații libere plantate

12.1. Spațiile libere plantate se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

12.2. Arborii izolați sau de aliniament fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceștia dispar.