

Sighișoara



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ SIGHIȘOARA

B – REGULAMENT
(CU MODIFICĂRI APROBAT MLPAT; HCJ 30/10.97)

URBANPROIECT
Str. Nicolae Filipescu Nr. 53-55
București, sector 2, cod 70136

SUMAR

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. ARIA DE APLICARE.....3

**Articolul 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ
SIMULTAN CU REGULAMENTUL.....3**

**Articolul 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ (Zone și subzone).....4**

Articolul 4. ADAPTĂRI MINORE.....6

II. REGLEMENTĂRI GENERALE.....7

**III. REGULAMENT PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CARE
CARACTERIZEAZĂ TERENURI URBANE PENTRU
CONSTRUIRE ȘI AMENAJARE (TCL, TCI, TSF)**

Zona TCL 1.9

Zona TCL 2.17

Zona TCL 3.27

Zona TCL 4.36

Zona TCL 5.45

Zona TCI.....52

Zona TSF.....54

**UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ CARE
CARACTERIZEAZĂ TERENURI NATURALE NECCHIPATE (T)**

Zona TP.....56

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 Sighișoara.

Limitele zonei protejate și ale unităților teritoriale de referință (zone și subzone) în care 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 sub rezerva unor prescripții speciale, următoarele 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; atribuirea autorizațiilor se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice asupra siturilor presupuse a conține asemenea valori (autorizarea sondajelor se face de către CNMASI, CZMASI, muzee locale și județene);
- Construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra sitului, vecinătăților, peisajului natural sau urban, spațiului sau clădirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire sau studii de percepție vizuală;
- Construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri (eroziuni, prăbușiri); autorizarea construirii se va face 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 termenului în 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. În cazul unor lucrări publice care necesită eliberarea unor P.U.D.-uri –altele decât cele specificate explicit prin prezentul PUZ-VI- atribuirea autorizațiilor va putea fi amânată până la încheierea întocmirii documentațiilor respective. De la caz la caz, solicitanții de autorizații vor putea contribui la finanțarea elaborării PUD-urilor.

2.5. Pentru punerea cât mai obiectivă și corectă în aplicare a regulilor privind aspectul exterior al construcțiilor, după aprobarea prezentei documentații serviciul de urbanism al primăriei, cu sprijinul unor spacialiști (arhitecți, ingineri, artiști plastici, restauratori, istorici, ș.a.) va pune la îndemâna solicitanților de autorizații de construire: mostre de materiale și culori pentru finisaje, prospecte tehnologice de utilaje, etc.

Articolul 3. ÎMPĂRTȘIREA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (zone și subzone)

3.1. Unitățile teritoriale de referință se diferențiază ca terenuri urbane pentru construire și amenajare (TC, TS) și terenuri naturale neechipate (T).

În categoria TC se includ:

- Zona TCL1 care cuprinde Cetatea Sighișoarei, delimitată de zidul de incintă existent
- Zona TCL 2 care cuprind Orașul de Jos incluzând:
 - Str. 1 Decembrie 1918 (nr. 3-55, 2-54)
 - Str. Ilarie Chendi (nr. 1-31, 2-64)
 - Piața Hermann Oberth
 - Str. Take Ionescu (nr. 1-3, 4-6)
 - Str. 1 Mai (nr. 1-5, 2-12)
 - Str. Nicolae Bălcescu (nr. 1-5)
 - Str. General Grigorescu (nr. 1-13)
 - Str. Octavian Goga
 - Str. Morii (nr. 1-29, 6-8)
 - Str. Cetății
 - Str. Turnului.

Are în subdiviziune subzonele TCL2a și TCL 2c
- Zona TCL3 care cuprinde extensia Orașului de Jos, respectiv:
 - Str. Ilarie Chendi (nr. 33-115, 66-160),
 - Str. Mihai Eminescu (nr. 1-81, 6-90),
 - Str. Traian (nr. 1-13, 2-24)
 - Str. Păstorilor (1-39, 2-46)
 - Str. Dragoș Vodă (nr. 1-7, 2-24)
 - Str. Șt. O. Iosif (nr. 1-73, 2-26)
 - Str. Take Ionescu (nr. 5-23, 8-18)
 - Str. George Coșbuc (nr. 5-21, 2-72)
 - Str. Nicolae Iorga (nr. 1-33, 2-20)
 - Str. Codrului (nr. 1-18)
 - Str. Horea Teculescu (nr. 1-75, 2-58)
 - Str. Visarion Roman (nr. 23-31, 22-28)
 - Str. Avram Iancu (nr. 5-19, 2-22)
 - Str. Samuel Micu (nr. 1-4)
 - Zona Cornești, respectiv:
 - Str. Cornești (nr. 1-27, 2-24)

- Str. Ecaterina Varga (nr. 23-51)
- Str. Horea (nr. 1-75, 2-52)
- Str. Zaharia Boiu (nr. 46-50)
- Zona str. Ștefan cel Mare (nr. 15-37, 24-52)

Are în subdiviziune subzonele TCL3a și TCL 3b

- Zona TCL4 care cuprinde:
 - Str. Anton Pann (nr. 2-8)
 - Str. Mărășești (nr. 1-17, 2-16)
 - Str. Ecaterina Teodoroiu (nr. 1-27, 2-14)
 - Str. Simion Bărnuțiu (nr. 2,3)
 - Str. Zaharia Boiu (nr. 1-27, 2-50)
 - Str. Morii (nr. 34-38)
- Are în subdiviziune subzona TCL4a

- Zona TCL5, care cuprinde:
 - Str. Andrei Șaguna (nr. 1-7, 2-8, 12)
 - Str. Gheorghe Lazăr (nr. 1-49, 10-50)
 - Str. Decebal (nr. 1-3)
 - Str. Nicolae Titulescu (nr. 1-21, 8-10)
 - Str. Tăbăcarilor (nr. 1-12)
 - Str. Gării (nr. 3-19, 2-38)
 - Str. Libertății (nr. 9-47, 2-68)
 - Str. Ștefan cel Mare (nr. 4-14)
- Are în subdiviziune subzonele TCL5a

3.2. Pentru fiecare U.T.R. prevederile regulamentului se grupează după cum urmează:

Partea I. Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0. Ocuparea și utilizarea terenului

Art. 1. Tipuri admise de ocupare a terenului

Art. 2. Tipuri interzise de ocupare a terenului

Partea a II-a Condiții de ocupare a terenului

Art. 3. Accese și drumuri

Art. 4. Deservire prin rețele (apă, canalizare, electricitate, gaze, etc)

Art. 5. Caracteristici ale parcelelor

Art. 6. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Art. 7. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

Art. 8. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9. Suprafețe construite la sol

Art. 10. Înălțimea construcțiilor

Art. 11. Aspect exterior (forme, materiale, culori, etc)

Art. 12. Parcaje

Art. 13. Spații libere plantate.

Partea a III-a Posibilități maxime de ocupare a terenului

Art. 14. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) admis

Art. 15. Depășiri ale CUT

3.3. Reglementările pe unități teritoriale de referință indică prevederi specifice pentru fiecare situație (Cap. III.)

3.4. O serie de reglementări care sunt identice pentru toate unitățile teritoriale de referință au fost 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, PATM, PUG, PUD)sau legi, reglementări, norme urbanistice adoptate ulterior prezentei documentații.

4.2. adaptările se vor realiza de către elaboratorul PUZ ”URBANPROIECT” București
În cazul în care adaptările vor fi încredințate altui colectiv de elaborare se va solicita și avizul proiectantului inițial.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

Următoarele reglementări sunt necesar a fi aplicate în toate unitățile teritoriale de referință.

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0 Ocuparea și utilizarea terenului

0.1. Clădiri existente

Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului său, după caz, se restaurează, în toate U.T.R-urile, cu excepția TCI, TSF, TP:

- clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente de construcție (ziduri de sprijin, fortificații, bastioane, portaluri, garduri) care sunt clasate și protejate ca monumente istoric prin Lista Monumentelor Istorice (în plan pozate negru)
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale (în plan cu hașuri nere, groase, verticale)

Măsurile de conservare se extind le elemente arhitecturale interioare și se asigură pe baza unor proiecte de specialitate

Pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale sunt permise și adăugiri având ca obiect ridicarea confortului, adăugiri care nu pot depăși 15mp suprafețe construite la sol și care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice ale clădirilor.

0.2. Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală (în plan cu hașuri negre, subțiri, verticale) pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții, respectând dispozițiile prezentului regulament în toate U.T.R-urile cu excepția TP. Înlocuirea lor se va face prin construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu $\pm 25\%$ dar nu mai mult de 30mp, sub rezerva conformării cu regulile de continuitate și coerență general aplicate în zonă.

Se admit modificări sau extinderi având ca obiect realizarea unor norme de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol maximum 25% din suprafața clădirii existente, dar nu mai mult de 30mp și sub rezerva aplicării în special a reglementărilor din articolele 10 și 11.

0.3. Clădirile sau părțile de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă și/sau necesară cu ocazia operațiunilor de amenajare publică sau privată, nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului în nici unul din U.T.R –uri (în plan albe).

PARTEA a II-a – Condiții de ocupare a terenului

Art. 3. – accese și străzi

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

Art. 4. –rețele tehnico-utilitare

4.1. În toate unitățile teritoriale de referință, toate 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 3m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art. 6. –implantarea construcțiilor față de căile de circulație

6.1. În toate unitățile teritoriale de referință, cu excepția TP se definește ca aliniament la stradă (linia roșie subțire) delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Toate construcțiile noi se vor așeza pe aliniament în afara unor situații specifice precizate în Regulamentul pe unități teritoriale de referință.

III. REGULAMENT PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CARE CARACTERIZEAZĂ TERENURI URBANE PENTRU CONSTRUIRE ȘI AMENAJARE (TCL, TCI, TSF)

ZONA TCL1

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0 De la 0.1 la 0.3 conform R.G.

0.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale tradiționale (șir continuu de săgeți negre)
- Spații vrezi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice (suprafețe acoperite cu hașuri subțiri, încrucișate la 45°)
- Spații verzi clasate (caroiaj cu buline)

În spații publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc) care depind sau sunt limitate de imobile protejate prin Lista Monumentelor Istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Art. 1 –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
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

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

Sunt admise construcțiile de locuit, echipamente și activități, neinterzise la art. 1, cum ar fi:

- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (garaje, centrale termice ...) sub rezerva aplicării regulamentelor din articolele 9,10 și 11
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate)
- Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei.

PARTEA A II-A – Condiții de ocupare a terenului

Art. 3 Accese și străzi

III.1. Conform R.G.

III.2. Rețeaua stradală

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.

III.3. Îmbrăcămîntea căilor de circulație

Îmbrăcămîntea destinată în principal pietonilor se va executa din materiale geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor de parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materialele naturale precum pavaje de piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață din cărămidă sau clincher.

Se recomandă păstrarea tipului de profil transversal al străzilor (fără trotuare și cu rigolă pe mijloc)

Art. 4. –Rețele tehnico-edilitare

4.1. Conform R.G.

4.2. Apa

Se va reface și completa rețeaua publică existentă. Până la refacerea rețelei majore:

- se recomandă refacerea bransamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă
- stația de pompare a apei potabile de la liceu se va echipa în scopul asigurării presiunii necesare stingerii incendiilor pentru liceu și biserica evanghelică. Pentru siguranța realizării și menținerii presiunii în caz de incendiu se va executa un grup electrogen.

4.3. Canalizare

Se va reface integral li completa rețeaua specifică

4.4. 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 radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețelele CATV.

Mobilierul urban aferent (cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se supune reglementărilor de la art. 2

4.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretul, contoarele și casele de reglare vor fi mscate.

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

Art. 5 caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent (istoric) 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

Art. 6 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

6.1. Conform R.G.

6.2. Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală definite în art. 0, se consideră ca aliniament zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

Art. 7 Implementarea construcțiilor față de limitele separatoare.

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

Art. 8 -Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât prospectul să permită o iluminare suficientă a fiecărui geam de la o cameră de locuit. Acest prospect va fi determinat înscriind construcțiile într-un unghi definit de o oblică de 60° de la parapetul celei mai joase ferestre

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3m.

Art. 9 – Suprafețe construite la sol

- fără obiect

Art. 10 – Înălțimea construcțiilor

10.1. 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 fără valoare de monument sau fără valoare ambientală care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată cu desene, machete, foto-monateje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

10.2. Construcții noi

Reguli aplicate în absența unor indicații pe documentl grafic:

- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,5m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1m mai jos/sus față de clădirile existente.
- 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.

Art. 11. Aspect exterior

11.1. Conform R.G.

11.2. Se intezie:

- Imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii,
- Imitarea materialelor naturale (ex. Piatră, lemn, simulări de paramente)
- **Utilizarea tâmplăriei metalice (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 sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

Nu se vor utiliza (vizibile) în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, etc)

11.3. Reguli privind clădirile existente

11.3.1. Restaurarea sau transformarea vizează 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 lucrările propuse modifică volumul clădirii existente (supraînălțări, mansardări) se vor adăuga la documentație și secțiuni prin clădire. 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 situația 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 forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

11.3.2. Materialele.

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la soluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu zugrăveli sau tencuieli, 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 colorate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele se vor executa cu mortar din var și nisip, în tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramentem, 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.

11.3.3. 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.

11.3.4. Elemente de lemn

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

11.3.5. Tâmplărie exterioară

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

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 acelși tip și din aceeași epocă, cu respectarea prevederilor art. 11.2.

11.3.6. Acoperișuri.

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală

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

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 (rascorduri pentru scurgerea apelor pluviale), se vor executa din tablă de zinc, acestea se vor lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei alămite.

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 grupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după cele 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 ventilații metalice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul pulic.

11.3.7. 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 machetărie 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 asemenea cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se vor autoriza folosirea gemurilor 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.

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare din 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 balcoane care avansează în spațiul public.

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

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcăminti 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 autorizarea de construire.

11.4. Reguli relative la construcțiile noi

11.4.1. Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care vor permite implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

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

11.4.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite la articolul 11.2. se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

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

11.5. Reguli speciale

11.5.1. Fațade comerciale – vitrine.

Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări se vor însoți cu plan de situație, relevu al fațadei care se modifică și fotografiile ale fațadelor învecinate. Din proiectul de modificare trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50), modul de tratare al golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, 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.

11.5.2. 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 deființarea reazămului central.

11.5.3. 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 paralele sau perpendiculare 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.

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând orice reclamă de marcă.

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

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

11.5.4 Împrejmuiiri

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 cu 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 împrejmuiiri temporare se va utiliza lemnul.

Art. 12. Parcaje

Se interzice prevederea de parcaje

Se acceptă numai locuri de staționare temporară

Art. 13 Spații libere plantate.

13.1. Spații plantate

Spațiile figurate în plan cu caroiaj de hașuri subțiri negre cu puncte în carouri, au stabilită vocația de spații plantate, indiferent dacă se conservă, se restaurează sau se crează. Ele sunt spații plantate clasate și restaurarea lor se face conform legislației în vigoare.

13.2. Spațiile verzi existente (indicate în plan cu hașuri negre subțiri încrucișate pe direcții la 45°) se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

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

PARTEA A III-A Posibilități maximale de ocupare a terenului

Art. 14. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Se respectă coeficientul existent

Art. 15 Depășiri ale CUT

Fără obiect

ZONA TCL2

Cuprinde subzonele TCL 2a și TCL2c

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0 –De la 0.1 la 0.3 conform R.G.

0.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale având pavaje și dalaje recenzate (șir continuu de săgeți negre)
- Spații vrezi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice (suprafețe acoperite cu hașuri subțiri negre, încrucișate la 45°)
- Spații verzi clasate (caroiaj cu buline)

În spații publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc) care depind sau sunt limitate de imobile protejate prin Lista Monumentelor Istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

0.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Pe terenul delimitat de str. Morii, str. Mihai Viteazul și str. 1 decembrie care include zona TCL2a și amorse (suprafața colorată în roz) se autorizează construcții noi cu respectarea articolelor 1-13. Terenul va fi destinat realizării unei operațiuni urbanistice și va trebui să facă obiectul unui plan urbanistic zonal de intervenție sau al unui plan urbanistic de detaliu, 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.

Pe terenurile care reprezintă amplasamente rezervate pentru obiective de interes public (listate cu nr. 1, 2, 3 și figurate ca suprafețe acoperite cu hașuri negre, subțiri, încrucișate pe verticală și orizontală) și care sunt constituite din parcele sau ansamblu de parcele (subzonele TCL2a) 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.

Art. 1 –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
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

În subzonele TCL2a se interzice suplimentar construirea de locuințe, terenul având o altă vocație prestabilită.

Până la elaborarea și aprobarea planurilor urbanistice de detaliu aferente, se instituie interdicție temporară de construire.

În subzona TCL2c se interzice suplimentar construirea de locuințe, echipamente publice sau alte activități tradiționale, terenul fiind rezervat cu altă destinație (nr. 8 din listă –suprafață cu hașuri negre, subțiri, încrucișate pe verticală și orizontală). Asupra sa se instituie interdicție temporară de construire.

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

Sunt admise construcțiile de locuit, echipamente și activități, neinterzise la art. 1, cum ar fi:

- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (garaje, centrale termice ...) sub rezerva aplicării regulamentelor din articolele 9, 10 și 11
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate)
- implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) 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 publice verzi. În acest caz, dalele care trebuie să acopere eventualele construcții îngropate vor primi deasupra teren arabil în grosime:
 - o 0,50m strat drenat pentru grădini cu flori și arbuști
 - o 0,90m strat drenat pentru plantări de arbori

Elementele vizibile sau edificate în suprastructură pentru folosirea construcțiilor îngropate (guri de iluminare sau ventilare, instalații termice) se vor integra cu grijă.

Lucrările subterane se vor autoriza în prealabil de către organele competente.

În subzona TCL2c, conform destinației predestinate din momentul înscrierii în lista de amplasamente rezervate, terenul va fi utilizat exclusiv ca spațiu verde public și va trebui să facă obiectul unui proiect de amenajare peisagistică întocmit de specialiști în domeniu.

PARTEA A II-A – Condiții de ocupare a terenului

Art. 3 Accese și străzi

3.1. Conform R.G.

3.2. Accesele noi vor satisface aceleași condiții 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 de la cap. I, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

Amplasamentul rezervat în acest scop are asupra sa interdicție temporară de construire (nr. 13 –hașură neagră subțire pe verticală și orizontală)

3.3. Îmbrăcămintea căilor de circulație

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

Se recomandă materialele naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori.

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

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

Art. 4. –Rețele tehnico-edilitare

4.1. Conform R.G.

4.2. Apa

Se recomandă refacerea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă

4.3. Canalizare

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

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

Rețeaua existentă se va prevedea cu cămine de vizitare

Se va completa rețeaua de canalizare cu un canal colector în sistem divizor pe zona Pieței hermann Oberth care să se descarce în rețeaua de canalizare existentă.

4.4. 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 branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețelele CATV.

Mobilierul urban aferent (cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se supune reglementărilor de la art. 2

4.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretul, contoarele și casele de reglare vor fi mscate.

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

4.6. 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 comubustibil lichid.

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

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent (istoric) 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 (cu excepția TCL2c)

Art. 6 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

6.1. Conform R.G. (cu excepția TCL2c)

6.2. Se pot autoriza retrageri sau avansări față de aliniament a unor părți de fațade de deasupra parterului. Consolele nu vor putea depăși 0,60m față de aliniament.

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

Se exceptează de la reglementările de mai sus subzona TCL2c.

Art. 7 – Implementarea construcțiilor față de limitele separatoare.

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

7.2. Pe parcelele a căror lățime la stradă atinge 35m, 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 3m.

Se exceptează de la reglementările prezentului articol subzona TCL2c.

Art. 8 -Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât prospectul să permită o iluminare suficientă a fiecărui geam de la o cameră de locuit. Acest prospect va fi determinat înscriind construcțiile într-un unghi definit de o oblică de 60° de la parapetul celei mai joase ferestre

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3m.

Face excepție de la reglementările de mai sus subzona TCL2c

Art. 9 – Suprafețe construite la sol

- Se definesc în corelare cu art. 0, pct. 0.5

Art. 10 – Înălțimea construcțiilor

10.1. 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 cu desene, machete, foto-monateje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

10.2. Construcții noi (cu excepția TCL2c)

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 14m 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 o pantă sun 5%, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată pe aliniamentul la stradă.

Dacă terenul natural prezintă o pantă peste 5%. Înălțimea maximă la coamă trebuie să se măsoare la jumătatea distanței dintre punctul cu cotă minimă și cotă maximă

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,5m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1m mai jos/sus față de clădirile existente.

Dacă se implementează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,5m la cornișă și 1m la coamă se raportează la clădirea existentă

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite

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

Art. 11. Aspect exterior

De la toate prevederile prezentului articol face excepție subzona TCL2c

11.1. Conform R.G.

11.2. Se inteziec:

- Imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii,
- Imitarea materilelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente)
- Utilizarea tâmplăriei metalice (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 sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în cap. 1.

Nu se vor utiliza (vizibile) în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, etc)

11.3. Reguli privind clădirile existente

11.3.1. Restaurarea sau transformarea vizează 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 situația 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 forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

11.3.2. Materialele.

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la soluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu zugrăveli sau tencuieli, 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 colorate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele se vor executa cu mortar din var și nisip, în tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramentem, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

11.3.3. 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.

11.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale 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. 11.2.

11.3.6. Acoperișuri.

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi, 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

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 (rascorduri pentru scurgerea apelor pluviale), se vor executa din tablă de zinc, acestea se vor lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei alămite.

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

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după cele 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 ventilații metalice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

11.3.7. 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 machetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

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

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

Se vor autoriza folosirea gemurilor 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.

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare din 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 acceptă 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) se vor disimula 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 la imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

Fațadele aferente curții 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 construire (ex. Curți interioare, ganguri, etc)

11.4. Reguli relative la construcțiile noi

11.4.1. Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care vor permite implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

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

11.4.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite la articolul 11.2. se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

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

11.5. Reguli speciale

11.5.1. Fațade comerciale – vitrine.

Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări se vor însoți cu plan de situație, relevu al fațadei care se modifică și fotografiile ale fațadelor învecinate. Din proiectul de modificare trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50), modul de tratare al golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

11.5.2. Vitrine la stradă.

Insertia acestui tip de vitrine va trebui să respecte ritmul parcelarului. Regruparea mai multor localuri înșiruite sau instalarea unui local comercial ce transcede una sau mai multe limite separatoare nu se va transpune într-o singură vitrină.

Montatura vitrinei va corespunde ritmului și decupajului parcer, marcat prin succesiunea clădirilor. Dacă arhitectura clădirii sau compoziția generală a străzii permit, o ieșire în relief de maxim 0,20m va fi permisă. Dacă nu, vitrinele vor fi retrase de la planul fațadei cu minimum 0,20m.

Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor și n vor putea depăși nivelul inferior al golurilor de la primul etaj (balcoanele și balustradele decorative vor rămâne libere).

Pentru imobilele vechi, cu goluri la parter, se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau deființarea reazămului central.

11.5.3. Firme, materiale și culori.

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoții 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.

În cazul în care se utilizează metal pentru realizarea suporturilor vitrinelor, accesoriile vor fi din același material lăcuit.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare 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.

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând orice reclamă de marcă.

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

Însemnele paralele cu fațada se vor limita la una pe aceeași linie a fațadei și la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară dacă mai multe parteruri de clădiri alipite sunt alipite prin aceeași funcțiune.

Însemnele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse.

11.5.4 Împrejmuiri

Când împrejmuirile pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite vor putea fi materializate printr-o linie de pavaj.

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 cu gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente.

Art. 12. Parcaje

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.

Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciuară. 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. 300m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate deasemenea 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 regulamentar.

Art. 13 Spații libere plantate.

13.1. Spațiile verzi existente (indicate în plan cu hașuri negre subțiri încrucișate pe direcții la 45°) se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

Spațiul verde din Piața Hermann Oberth se va reamenaja conform unor documentații existente.

13.2. Arborii izolați și de aliniament

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

13.3. amplasamentele rezervate pentru amenajările spații verzi publice (listate cu nr. 7, 10, 11 –suprafețe cu hașuri negre subțiri, pe orizontală și verticală) se supun unor operațiuni complexe ale căror documentații se supun autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei și au interdicție temporară de construire.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare a terenului

Art. 14. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

Se respectă coeficientul existent

Art. 15 Depășiri ale CUT

Fără obiect

ZONA TCL3

Cuprinde subzonele TCL3a și TCL3b

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0 –De la 0.1 la 0.3 conform R.G.

0.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spații vrezi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice (suprafețe acoperite cu hașuri subțiri negre, încrucișate la 45°)

În spații publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc) care depind sau sunt limitate de imobile protejate prin Lista Monumentelor Istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

0.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Pe terenul delimitat ca subzona TCL3a și listat (nr. 4 –suprafață acoperită cu hașuri negre, subțiri, încrucișate pe orizontală și verticală) ca amplasament pentru echipamente publice se autorizează construcții noi cu respectarea articolelor 1-13.

Suprafețele construite la sol ale noilor construcții se vor determina cu precizie printr-un plan urbanistic de detaliu, însoțit de un material documentar care să facă referiri la clădirile din vecinătate.

Art. 1 –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
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

În subzonele TCL3a se interzice suplimentar construirea de locuințe, terenul fiind destinat echipamentelor publice.

Până la elaborarea și aprobarea planurilor urbanistice de detaliu aferente, se instituie interdicție temporară de construire.

În subzona TCL3b se interzice suplimentar construirea de locuințe și se ridică interdicția privind construcțiile destinate creșterii animalelor și păsărilor cu condiția respectării articolului 2 (punctul care se referă la respectiva subzonă.

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

Sunt admise construcțiile de locuit, echipamente și activități, neinterzise la art. 1, cum ar fi:

- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (garaje, centrale termice ...) sub rezerva aplicării regulamentelor din articolele 9, 10 și 11
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate)
- implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) 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 publice verzi (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).

În subzonele TCL3b construcțiile admise pentru creșterea animalelor și păsărilor (conform art. 1) vor trebui să fie realizate cu condiția asigurării stării de salubritate, sănătate și liniște a locuitorilor din zonă.

PARTEA A II-A – Condiții de ocupare a terenului

Art. 3 Accese și străzi

3.1. Conform R.G.

3.2. Accesele noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcajesau garaje dispuse pe parcele trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singir 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.

Amplasamentul rezervat în acest scop are asupra sa interdicție temporară de construire (nr. 16 –hașură neagră subțire pe verticală și orizontală)

3.3. Îmbrăcămîntea căilor de circulație

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

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

Art. 4. –Rețele tehnico-edilitare

4.1. Conform R.G.

4.2. Apa

Se recomandă refacerea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă

4.3. Canalizare

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

Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.
Rețeaua existentă se va prevedea cu cămine de vizitare

4.4. 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.

Modificările de parcurs aerian se vor supuneavizului serviciului de urbanism al primăriei.

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 radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețelele CATV.

4.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretul, contoarele și casele de reglare vor fi mscate.

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

4.6. Alte surse de încălzire

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

Se recomandă limitarea folosirii de cărbuni și comubustibil lichid.

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

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

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

Art. 6 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

6.1. Conform R.G. (cu excepția TCL3b)

6.2. Se pot autoriza retrageri sau avansări față de aliniament a unor părți de fațade de deasupra parterului. Consolele nu vor putea depăși 0,60m față de aliniament.

Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare 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 600mp, orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament, în condițiile prezentării unui plan urbanistic de detaliu complet.

Se exceptează de la reglementările de mai sus subzona TCL3b.

6.3. În cazul în care o operație de ansamblu va avea ca rezultat degajarea pe o parte din fațada spre stradă a unui spațiu liber interior, tratat ca o curte dalată, acest spațiu va trebui să fie închis la aliniamentul străzii printr-un gard sau grilaj pe soclu zidit. (cu excepția TCL3b)

6.4. Pentru strada Ilarie Chendi între nr. 68 și 146 inclusiv și între nr. 33 și nr. 107 inclusiv, se instituie obligativitatea realizării frontului construit continuu la stradă, din fațade de clădiri și porți zidite (sistem tradițional de sat transilvănean –linie punctată roșie).

Art. 7. Implementarea construcțiilor față de limitele separatoare.

7.1. Pe parcelele cu lățimea la stradă sub 35m și o adâncime de maxim 15m de la aliniamentul străzii, orice nouă construcție trebuie construită pe cel puțin una din limitele separatoare adiacente circulației, fără dispoziții speciale sau servituți de teren (cu excepția TCL3b).

7.2. Când adâncimile depășesc 15m (calculat de la aliniamentul străzii la limita separatoare de fund) orice nouă construcție se va putea construi:

- fie pe limitele separatoare dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării reglementărilor articolului 10
- fie retras față de limitele separatoare dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin pe aceste limite. În acest caz distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la orice punct al limitei separatoare trebuie să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m (cu excepția TCL3b)

7.3. Pentru păstrarea caracterului specific al zonei, respectiv al sectoarelor TCL3b (grădini individuale), se instituie în zona TCL3 ”aliniamentul de fund” stabilit la 25m măsurați pe aliniamentul străzii.

Dincolo de acest aliniament (linie – punct roșu) se interzice orice construcție destinată locuirii sau echipamentelor publice.

Art. 8. Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât prospectul să permită o iluminare suficientă a fiecărui geam de la o cameră de locuit. Acest prospect va fi determinat înscriind construcțiile într-un unghi definit de o oblică de 60° de la parapetul celei mai joase ferestre

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3m.
Face excepție de la reglementările de mai sus subzona TCL3b

Art. 9 Suprafețe construite la sol

Se definesc în corelare cu art. 0, pct. 0.5

Art. 10. Înălțimea construcțiilor

10.1. 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 cu desene, machete, foto-monateje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

10.2. Construcții noi (cu excepția TCL3b)

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 14m 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 o pantă sun 5%, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată pe aliniamentul la stradă.

Dacă terenul natural prezintă o pantă peste 5%. Înălțimea maximă la coamă trebuie să se măsoare la jumătatea distanței dintre punctul cu cotă minimă și cotă maximă

10.2.1. Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 1m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1,5m mai jos/sus față de clădirile existente.

Dacă se implementează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 1m la cornișă și 1,5m la coamă se raportează la clădirea existentă

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite

Art. 11. Aspect exterior

11.1. Conform R.G.

11.2. Se inteziec:

- Imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii,
- Imitarea materialelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente)
- Utilizarea tâmplăriei metalice (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 sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în cap. 1.

11.3. Reguli privind clădirile existente

11.3.1. 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 situația 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 forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

11.3.2. Materialele.

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la soluri sau la elemente de structură, elemente de modernizare: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu zugrăveli sau tencuieli, 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.

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

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramentem, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

11.3.3. Goluri în zidărie

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

11.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale 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. 11.2.

11.3.6. Acoperișuri.

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi, 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

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura.

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 (rascorduri pentru scurgerea apelor pluviale), se vor executa din tablă de zinc, acestea se vor lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei alămite.

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 grupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după cele 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 ventilații metalice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

11.3.7. 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 machetărie 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 asemenea cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se vor autoriza folosirea gemurilor 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.

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare din 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 acceptă 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 la imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

11.4. Reguli relative la construcțiile noi

11.4.1. Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care vor permite implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

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

- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

11.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

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

11.5. Reguli speciale

11.5.1. Fațade comerciale – vitrine.

Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări se vor însoți cu plan de situație, releveu al fațadei care se modifică și fotografiile ale fațadelor învecinate. Din proiectul de modificare trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50), modul de tratare al golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

11.5.2. Vitrine la stradă.

Inserția acestui tip de vitrine va trebui să respecte ritmul parcelarului. Regruparea mai multor localuri înșiruite sau instalarea unui local comercial ce transcede una sau mai multe limite separatoare nu se va transpune într-o singură vitrină.

Montatura vitrinei va corespunde ritmului și decupajului parțel, marcat prin succesiunea clădirilor. Dacă arhitectura clădirii sau compoziția generală a străzii permit, o ieșire în relief de maxim 0,20m va fi permisă. Dacă nu, vitrinele vor fi retrase de la planul fațadei cu minimum 0,20m.

Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor și n vor putea depăși nivelul inferior al golurilor de la primul etaj (balcoanele și balustradele decorative vor rămâne libere).

Pentru imobilele existente cu goluri la parter, se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau deființarea reazămului central.

11.5.3. Firme, materiale și culori.

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.

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.

În cazul în care se utilizează metal pentru realizarea suporturilor vitrinelor, accesoriile vor fi din același material lăcuit.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare 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.

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând orice reclamă de marcă.

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

11.5.4 Împrejmuiri

Când împrejmuirile pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite vor putea fi materializate printr-o linie de pavaj implantată la 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 cu gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente.

Art. 12. Parcaje

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.

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. 300m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate deasemenea 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 regulamentar.

Fac excepție de la reglementările de mai sus subzonele TCL3b

Art. 13 Spații libere plantate.

13.1. Spațiile verzi existente (indicate în plan cu hașuri negre subțiri încrucișate pe direcții la 45°) se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

13.2. Arborii izolați și de aliniament

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

13.3. Amplasamentul rezervat pentru spațiu verde publice (nr. 9 - hașură neagră pe orizontală și verticală) are interdicție temporară de construire.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare a terenului

Art. 14. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

Se respectă coeficientul existent

Art. 15 Depășiri ale CUT

Fără obiect

ZONA TCL4

Cuprinde subzonele TCL4a

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0 –De la 0.1 la 0.3 conform R.G.

0.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice (suprafețe acoperite cu hașuri subțiri negre, încrucișate la 45°)

În spații publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc) care depind sau sunt limitate de imobile protejate prin Lista Monumentelor Istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Art. 1 –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
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

În subzonele TCL4a se interzice suplimentar construirea de locuințe, terenul fiind având astăzi destinație publică și fiind apt să și-o păstreze.

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

Sunt admise construcțiile de locuit, echipamente și activități, neinterzise la art. 1, cum ar fi:

- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (garaje, centrale termice ...) sub rezerva aplicării regulamentelor din articolele 9, 10 și 11
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate)
- implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) 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 publice verzi. În acest caz, dalele care trebuie să acopere eventualele construcții îngropate vor primi deasupra teren arabil în grosime:
 - o 0,50m strat drenat pentru grădini cu flori și arbuști
 - o 0,90m strat drenat pentru plantări de arbori

Elementele vizibile sau edificate în suprastructură pentru folosirea construcțiilor îngropate (guri de iluminare sau ventilare, instalații termice) se vor integra cu grijă. Lucrările subterane se vor autoriza în prealabil de către organele competente.

PARTEA A II-A – Condiții de ocupare a terenului

Art. 3 Accese și străzi

3.1. Conform R.G.

3.4. Accesele noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcajesau 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, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

Amplasamentul rezervat în acest scop are asupra sa interdicție temporară de construire (nr. 14– 15 -hașură neagră subțire pe verticală și orizontală)

3.5. Îmbrăcămîntea căilor de circulație

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

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

Art. 4. Rețele tehnico-edilitare

4.1. Conform R.G.

4.2. Apa

Se recomandă refacerea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă

Pentru asigurarea apei potabile în zonă se vor închide inelele rețelei majore de conducte cu trasee pe străzile importante.

Se vor monta hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor.

4.3. Canalizare

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

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

Rețeaua existentă se va prevedea cu cămine de vizitare

4.4. 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.

Modificările de parcurs aerian se vor supuneavizului serviciului de urbanism al primăriei.

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 radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețelele CATV.

4.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretul, contoarele și casele de reglare vor fi mscate.

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

Se va urmări micșorarea numărului de puncte de foc, folosind încălzirea centrală.

4.6. Alte surse de încălzire

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

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

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

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

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și forma parcelelor, a vechiyului parcelar tradițional și ierarhizarea lor.

Art. 6 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

6.1. Conform R.G.

6.2. Se pot autoriza retrageri sau avansări față de aliniament a unor părți de fațade de deasupra parterului. Consolele nu vor putea depăși 0,60m față de aliniament.

În cazul parcelelor cu o lățime la stradă de minimum 35m 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 la fațadă vor fi supuse unei tratări specifice domeniului public din zonă.

Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare 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 600mp, orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament, în condițiile prezentării unui plan urbanistic de detaliu complet.

6.3. Pentru strada Ilarie Chendi între nr. 1 și nr. 27A și nr. 2 și nr. 42A inclusiv se reglementează retragerea de la aliniament cu 3m a clădirilor, pentru lărgirea străzii și ierarhizarea tramei stradale. (linie roșie din puncte)

Art. 7 – Implementarea construcțiilor față de limitele separatoare.

7.1. Pe parcelele cu lățimea la stradă sub 35m și o adâncime de maxim 15m de la aliniamentul străzii, orice nouă construcție trebuie construită pe cel puțin una din limitele separatoare adiacente circulației, fără dispoziții speciale sau servituți de teren.

Când adâncimile depășesc 15m (calculat de la aliniamentul străzii la limita separatoare de fund) orice nouă construcție se va putea construi:

- fie pe limitele separatoare dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării reglementărilor articolului 10

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

7.2. Pentru parcelele a căror lățime la stradă depășește 35m, 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 va trebui să fie egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3m

Art. 8 -Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât prospectul să permită o iluminare suficientă a fiecărui geam de la o cameră de locuit. Acest prospect va fi determinat înscriind construcțiile într-un unghi definit de o oblică de 60° de la parapetul celei mai joase ferestre

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3m.

Art. 9. Suprafețe construite la sol

Fără obiect

Art. 10. Înălțimea construcțiilor

10.1. 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 cu desene, machete, foto-monateje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

10.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 14m măsuși 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 o pantă sun 5%, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată pe aliniamentul la stradă.

Dacă terenul natural prezintă o pantă peste 5%. Înălțimea maximă la coamă trebuie să se măsoare la jumătatea distanței dintre punctul cu cotă minimă și cotă maximă

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 1m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1,5m mai jos/sus față de clădirile existente.

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite.

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

Art. 11. Aspect exterior

De la toate reglementările prezentului articol fac excepție subzonele TCL3b

11.1. Conform R.G.

11.2. Se interzic:

- Imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii,
- Imitarea materilelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente)
- Utilizarea tâmplăriei metalice (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 sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

11.3. Reguli privind clădirile existente

11.3.1. 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 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 forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

11.3.2. Materialele.

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la soluri sau la elemente de structură, elemente de modernatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu zugrăveli sau tencuieli, 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 monstre (granulații, culoare, etc) aceasta să se identifice cu cea naturală.

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

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramentem, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

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

11.3.3. Goluri în zidărie

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

11.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale 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.

11.3.6. Acoperișuri.

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi, 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

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: jgheaburi, 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, acestea se vor lăcui în tente de culoare închisă.

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după cele 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 ventilații metalice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret.

11.3.7. 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 machetărie 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 asemenea cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se vor autoriza folosirea gemurilor clare.

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare din 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 acceptă 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 la imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

11.4. Reguli relative la construcțiile noi

11.4.1. Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care vor permite implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

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

11.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

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

11.5. Reguli speciale

11.5.1. Fațade comerciale – vitrine.

Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări se vor însoți cu plan de situație, releveu al fațadei care se modifică și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiectul de modificare trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50), modul de tratare al golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memorii explicativ.

11.5.2. Vitrine la stradă.

Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor și nu vor putea depăși nivelul inferior al golurilor de la primul etaj.

Pentru imobilele existente cu goluri la parter, se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau deființarea reazămului central.

11.5.3. Firme, materiale și culori.

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 paralele sau perpendiculare 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.

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând orice reclamă de marcă.

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

11.5.4 Împrejmuiri

Când împrejmuirile pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite vor putea fi materializate printr-o linie de pavaj implantată la 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 cu gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente.

Art. 12. Parcaje

12.1. Conform R.G.

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. 300m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate deasemenea 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 regulamentar.

Art. 13 Spații libere plantate.

13.1. Spațiile verzi existente (indicate în plan cu hașuri negre subțiri încrucișate pe direcții la 45°) se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

13.2. Arborii izolați și de aliniament

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

13.3. Amplasamentul rezervat pentru spațiu verde publice (nr. 9 - hașură neagră pe orizontală și verticală) are interdicție temporară de construire.

PARTEA A III-A Posibilități maximale de ocupare a terenului

Art. 14. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

C.U.T. –ul existent (definit ca raport între suprafața desfășurată a construcțiilor și suprafața totală a terenului zonei are o valoare rotunjită de 0,4.

Se respectă coeficientul existent

Art. 15 Depășiri ale CUT

Nu se recomandă depășirea valorii 0,4. cazurile speciale se vor analiza de către serviciul de urbanism al primăriei.

ZONA TCL5

Cuprinde subzonele TCL5a

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0 –De la 0.1 la 0.3 conform R.G.

0.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice (suprafețe acoperite cu hașuri subțiri negre, încrucișate la 45°)

Albia râului Târnava Mare și malurile sale.

În spații publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc) care depind sau sunt limitate de imobile protejate prin Lista Monumentelor Istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Art. 1 –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
- deschiderea și exploatarea de cariere
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

În subzonele TCL5a se interzice suplimentar construirea de locuințe, terenul având integral altă destinație.

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

Sunt admise construcțiile de locuit, echipamente și activități, neinterzise la art. 1, cum ar fi:

- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (garaje, centrale termice ...) sub rezerva aplicării regulamentelor din articolele 9, 10 și 11
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate)
- implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) 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 publice verzi, în limitele existente ale unor spații cu aceeași destinație)

PARTEA A II-A – Condiții de ocupare a terenului

Art. 3 Accese și străzi

3.1. Conform R.G.

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

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

Terenurile rezervate pentru amenajări publice sau private destinate circulației (nr. 18, 21, -hașură neagră subțire pe verticală și orizontală) au asupra lor interdicție temporară de construire.

3.3 Îmbrăcămintea căilor de circulație

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

Se interzic materialele de imitație

Art. 4. –Rețele tehnico-edilitare

4.1. Conform R.G.

4.2. Apa

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

4.3. Canalizare

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

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

Rețeaua existentă se va prevedea cu cămine de vizitare

4.4. 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.

Modificările de parcurs aerian se vor supuneavizului serviciului de urbanism al primăriei.

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 radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețelele CATV.

4.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretul, contoarele și casele de reglare vor fi invizibile de pe domeniul public.
Crearea de noi rețele îngropate aprobate, trebuie înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

Se va urmări micșorarea numărului de puncte de foc, folosind încălzirea centrală.

4.6. Alte surse de încălzire

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

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

Art. 5 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 originare

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și forma parcelelor, a vechiyului parcelar tradițional și ierarhizarea lor.

Art. 6 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

6.1. Conform R.G.

6.2. Se pot autoriza retrageri sau avansări față de aliniament a unor părți de fațade de deasupra parterului. Consolele nu vor putea depăși 0,60m față de aliniament.

În cazul parcelelor cu o lățime la stradă de minimum 35m construcțiile la aliniament pot avea părți de fațadă retrase în așa fel încât să sugereze ritmul parcelarului tradițional.

Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare 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 600mp, orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament, în condițiile prezentării unui plan urbanistic de detaliu complet.

6.3. Pe strada Libertății între intersecțiile cu strada N. Titulescu și str. Gh. Lazăr, se impune o retragere de la aliniament (linie roșie din puncte) cu 2-3m, în scopul asigurării protecției contra zgometului de la calea ferată.

Art. 7 – Implementarea construcțiilor față de limitele separatoare.

7.1. Pe parcelele cu lățimea la stradă sub 35m și o adâncime de maxim 15m de la aliniamentul străzii, orice nouă construcție trebuie construită pe cel puțin una din limitele separatoare adiacente circulației, fără dispoziții speciale sau servituți de teren.

Când adâncimile depășesc 15m (calculat de la aliniamentul străzii la limita separatoare de fund) orice nouă construcție se va putea construi:

- fie pe limitele separatoare dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării reglementărilor articolului 10

- fie retras față de limitele separatoare dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin pe aceste limite. În acest caz distanța măsurată pe orizontală din orice

punct al clădirii la orice punct al limitei separatoare trebuie să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m.

7.2. Pentru parcelele a căror lățime la stradă depășește 35m, 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 va trebui să fie egal cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3m

Art. 8 -Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3m.

Art. 9 – Suprafețe construite la sol

Art. 10 – Înălțimea construcțiilor

10.1. Construcții existente

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

10.2. Construcții noi

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

Dacă terenul natural are o pantă sun 5%, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată pe aliniamentul la stradă.

Dacă terenul natural prezintă o pantă peste 5%. Înălțimea maximă la coamă trebuie să se măsoare la jumătatea distanței dintre punctul cu cotă minimă și cotă maximă

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 1m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1,5m mai jos/sus față de clădirile existente.

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

Art. 11. Aspect exterior

11.1. Conform R.G.

11.2. Se inteziec:

- Imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii,
- Imitarea materilelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente)
- 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.

11.3. Reguli privind clădirile existente

11.3.1. 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 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 golurilor și acoperișurilor.

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 forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

11.3.2. Materialele – fațade

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

11.3.3. Goluri în zidărie

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

11.3.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale 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, cu respectarea prevederilor art. 11.2.

11.3.6. Acoperișuri.

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- carton asfaltat
- materiale plastice

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor 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: jgheaburi, 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, acestea se vor lăcui în tente de culoare închisă.

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după cele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații metalice aparente.

11.3.7. Elemente secundare

Se interzice confecționarea elementelor de machetărie 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”.

Se vor autoriza folosirea gemurilor clare și se va interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare din lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit.

La imobilele existente nu se acceptă balcoane care avansează în spațiul public.

11.4. Reguli relative la construcțiile noi

11.4.1. Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care vor permite implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

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

11.4.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite la art. 11.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

11.5. Reguli speciale

11.5.1. Fațade comerciale – vitrine.

Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

Documentațiile pentru autorizărilor acestor lucrări se vor fi bine argumentate și detaliate. Documentația va conține detalii privind inscripțiile proiectate.

11.5.2. Vitrine la stradă.

Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor și nu vor putea depăși nivelul inferior al golurilor de la primul etaj.

Pentru imobilele existente cu goluri la parter, se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau deființarea reazămului central.

11.5.3. Firme, materiale și culori.

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.

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,

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

Însemnele aplicate paralel cu fațada se vor limita la una pe aceeași linie a fațadei și la lungimea vitrinei.

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

Afișajul publicitar este autorizat în cadrul strict al amplasamentelor, în particular chiar pe edificiile respective.

11.5.4 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 cu gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente.

Art. 12. Parcaje

12.1. Conform R.G.

12.2. 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. 300m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate deasemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.

Art. 13 Spații libere plantate.

13.1. Spațiile verzi existente (indicate în plan cu hașuri negre subțiri încrucișate pe direcții la 45°) se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

13.2. Arborii izolați și de aliniament

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

13.3. Amplasamentul rezervat pentru spațiu verde publice (nr. 12 - hașură neagră pe orizontală și verticală) are interdicție temporară de construire.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare a terenului

Art. 14. Coefficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

C.U.T. –ul existent (definit ca raport între suprafața desfășurată a construcțiilor și suprafața totală a terenului zonei are o valoare rotunjită de 0,7.

Se recomandă respectarea coeficientului existent

Art. 15 Depășiri ale CUT

Nu se recomandă depășirea valorii 0,7. cazurile speciale se vor analiza de către serviciul de urbanism al primăriei.

ZONA TCLI

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0 –De la 0.2 la 0.3 conform R.G.

0.1. și 0.4. fără obiect.

0.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Depinde de funcțiunea specifică și se definește prin planuri urbanistice de detaliu.

Art. 1 –Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic:

- lotizări pentru locuințe , echipamente publice sau alte activități tradiționale
- staționări de rulote
- amenajări de terenuri pentru campinguri
- cariere

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

Sunt admise construcții și echipamente specifice activităților zonei, cu respectarea prescripțiilor complementare din cap. I

PARTEA A II-A – Condiții de ocupare a terenului

Art. 3 Accese și străzi

3.1. Conform R.G.

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

Art. 4. –Rețele tehnico-edilitare

4.1. Conform R.G.

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

- Fără precizări

Art. 6 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

6.1. Conform R.G.

6.2. Se admit retrageri în funcție de specificul zonei.

Art. 7. Implementarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

Se recomandă retragerea oricărei construcții de la limitele separatoare, mai ales dacă vecinătățile au ca funcțiune locuirea.

Aceste retrageri trebuie să fie de minim 3m.

Art. 8. Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădiri se vor dimensiona subordonat regulilor funcționale specifice, dar nu vor fi mai mici de 4m.

Art. 9. Suprafete construite la sol

Se definește prin planuri urbanistice de detaliu (vezi art. 0 – pct. 0.5)

Art. 10. Înălțimea construcțiilor

De regulă înălțimea construcțiilor are determinări funcționale. Se recomandă să nu depășească limita generală zonală de înălțime de maximum 14m.

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

Art. 11. Aspect exterior

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

Art. 12. Parcaje

12.1. Conform R.G.

Art. 13 Spații libere plantate.

În măsura posibilităților se recomandă realizarea unor aliniamente sau perdele plantate de protecție față de zonele locuite din vecinătate.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare a terenului**Art. 14. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis**

Fără precizări

Art. 15 Depășiri ale CUT

Fără obiect.

ZONA TCLF

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0 De la 0.2 la 0.3 conform R.G.

0.1. fără obiect.

0.4 Spații neconstruite publice sau private

Se menține și se reamenajează spațiul tip piațetă din fața gării.

0.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Depinde de funcțiunea specifică și face obiectul autorizărilor prealabile de către organele competente din instituțiile specializate și din serviciul de urbanism al primăriei.

Art. 1 –Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic:

- lotizări pentru locuințe
- deponări nelegate de activitatea zonei
- amenajări de terenuri pentru campinguri
- cariere

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

Sunt admise construcții și echipamente specifice activităților zonei, cu respectarea prescripțiilor complementare din cap. I

PARTEA A II-A – Condiții de ocupare a terenului

Art. 3 Accese și străzi

3.1. Conform R.G.

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

3.3. Amplasamentele rezervate pentru echipamente publice și străzi (nr. 18, 21 – hașuri negre subțiri pe orizontală și verticală) au interdicție temporară de construire.

Art. 4. –Rețele tehnico-edilitare

4.1. Conform R.G.

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Fără precizări

Art. 6 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

6.1. Conform R.G.

6.2. Înlocuirea sau modificarea clădirii gării va respecta retragerea impusă (linie din puncte roși) necesară păstrării și amenajării spațiului tip piațetă existent.

Art. 7 Implementarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor.

Fără obiect

Art. 8 Implantarea construcțiilor una față de alta pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădiri se vor dimensiona subordonat regulilor funcționale specifice.

Art. 9 Suprafețe construite la sol

Se definește prin planuri urbanistice de detaliu (vezi art. 0 – pct. 0.5)

Art. 10 Înălțimea construcțiilor

De regulă înălțimea construcțiilor are determinări funcționale. Se recomandă să nu depășească limita generală zonală de înălțime de maximum 14m.

Art. 11. Aspect exterior

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

Art. 12. Parcaje

12.1. Conform R.G.

Art. 13 Sapții libere plantate.

În măsura posibilităților se recomandă realizarea unor aliniamente sau perdele plantate de protecție față de zonele locuite din văcinătate.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare a terenului

Art. 14. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

Fără precizări

Art. 15 Depășiri ale CUT

Fără obiect.

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ CARE CARACTERIZEAZĂ TERENURI NATURALE NEECHIPATE (T)

ZONA TP

Cuprinde subzonele TPa și TPb

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 0 De la 0.1 la 0.2 fără obiect.

0.3. Conform R.G.

0.4 Spații neconstruite publice sau private

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

- spații verzi plantate clasate, organizate liber, aflate pe domeniul public (TP) sau în domeniul privat (TPb) (caroiaj cu buline)
- spațiul verde plantat clasat organizat ca Cimitir Evanghelic al Bisericii din Deal (TPa) – (caroiaj cu buline). Conține mormântul botanistului Johann Christian Baumgarten, clasat și protejat (șir continuu de săgeți negre).

Art. 1 –Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic:

- orice construcții în afara celor strict necesar întreținerii spațiilor verzi publice sau private protejate și amenajate.

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

Se admit în exclusivitate spații verzi publice sau private (inclusiv construcțiile sau mobilierul urban aferent) ale căror amenajări se vor face conform unor documentații (proiecte peisagistice) aprobate de serviciul de urbanism al primăriei.

În cazul unor amenajări, dalele care trebuie să acopere eventualele construcții îngropate vor primi deasupra teren arabil în grosime:

- 0,50m strat drenat pentru grădini cu flori și arbuști
- 0,90m strat drenat pentru plantări de arbori

Lucrările subterane se vor autoriza în prealabil de către organele competente.

PARTEA A II-A – Condiții de ocupare a terenului

Art. 3 Accese și străzi

3.1. Conform R.G.

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

Traseele pietonale nou create se indică în plan cu șir discontinuu de săgeți negre.

Îmbrăcămînți recomandate sunt materiale naturale ca piatră cioplită sau de râu, elemente lineare din piatră dură.

Se interzic materialele de imitații.

Art. 4. Rețele tehnico-edilitare

Fără obiect

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Fără obiect

Art. 6 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Fără obiect

Art.7. Implementarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor.

Fără obiect

Art. 8. Implantarea construcțiilor una față de alta pe aceeași parcelă

Fără obiect

Art. 9. Suprafete construite la sol

Fără obiect

Art. 10. Înălțimea construcțiilor

Fără obiect

Art. 11. Aspect exterior

Toate amenajările trebuie să țină cont de armonia spațiului și de relația cu Cetatea. Ele trebuie să fie obiect al unor proiecte de specialitate avizate de serviciul de urbanism al primăriei.

Art. 12. Parcaje

12.1. Conform R.G.

Art. 13 Sapții libere plantate.

Spațiile plantate clasate se restaurează sau se reamenajează conform legislației.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare a terenului

Art. 14. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

Fără obiect

Art. 15 Depășiri ale CUT

Fără obiect.

**LISTA AMPLASAMENTELOR REZERVATE PENTRU REALIZAREA DE
OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC, SPAȚII VERZI, DRUMURI NOI,
LĂRGIRI ȘI AMENAJĂRI DE DRUMURI**

1-6, 20 OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

7-12 SPAȚII VERZI

13, 14, 17 AMENAJĂRI INTERSECȚII, LĂRGIRI ȘI CORECTĂRI TRASEE DE
DRUMURI

15, 16 RACORDURI POSIBILE CU VIITOARE CĂI RUTIERE PROPUSE PRIN
STUDIUL DE CIRCULAȚIE AL ORAȘULUI

18, 21 DRUMURI NOI

19 AMENAJARE SPAȚIU PIETONAL (TIP PIAȚETĂ)