

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## PENTRU ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

- zonă centrală situată în Zona Construita Protejată-

Municipiul Făgăraș, județul Brașov

### P.U.Z. ZONA CENTRALĂ FĂGĂRAȘ 2014

Volumul II

**Regulament Local de Urbanism (RLU)**



Municipiul  
Făgăraș



S.C. General  
Game S.R.L.



S.C. Urban  
Synapse S.R.L.-D

noiembrie 2014



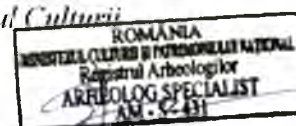
# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**aferent Planului Urbanistic Zonal  
pentru Zona Centrală  
a municipiului FĂGĂRAȘ  
județul Brașov**

– Zonă centrală situată în zona construită protejată –



- Proiect nr.** 17 / M / 2014
- DENUMIREA LUCRARI:** Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Centrală a municipiului Făgăraș, județul Brașov  
*-zonă centrală situată în zona construită protejată-*
- BENEFICIAR:** MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ  
Strada Republicii nr. 3, CP 505200, Făgăraș, județul Brașov  
tel: 0268 211 313, fax: 0268 213 020
- PROIECTANT GENERAL:** S.C. GENERAL GAME S.R.L.  
Str. Gării nr. 3, Sântimbru, județul Alba  
  
*Arh. Sabău Tătar Mircea,  
specialist atestat Ministerul Culturii*
- PROIECTANT DE SPECIALITATE – URBANISM:** S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.-D.  
Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba  
  
*Urb. Damian Alexandru Ioan,  
atestat RUR*  
  
*Urb. Damian Laura,  
atestat RUR*
- STUDII ISTORICE:** S.C. HERITAGE ADVICE S.R.L.  
B-dul Ferdinand I, nr.75A/2, Alba Iulia, județul Alba  
  
*Băltean Ion C.,  
istoric, arheolog specialist, atestat Ministerul Culturii*  
  
*Dr. Sana V. Daniel,  
istoric, arheolog specialist, atestat Ministerul Culturii*
- STUDII TOPOGRAFICE:** S.C. NORD SUD EXIM S.R.L.  
Aleea Cocsarilor nr. 6/33, Hunedoara, județul Hunedoara  
  
*Ing. Cipleu Victor*
- STUDII PEISAGISTICĂ:** drd. urbanist peisagist Ana Opriș



Octombrie 2014



## CUPRINS

### I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Aria de aplicare a regulamentului [pag. 4](#)
2. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora. [pag. 7](#)
3. Definiere P.O.T. și C.U.T. [pag. 11](#)

### II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

#### 1. Generalități. Caracterul zonei [pag. 12](#)

#### 2. Condiționări primare

- Articolul 1 - rolul regulamentului local de urbanism [pag. 14](#)  
Articolul 2 - baza legală a regulamentului local de urbanism [pag. 14](#)  
Articolul 3 - domeniul de aplicare [pag. 15](#)  
Articolul 4 - reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit [pag. 16](#)  
Articolul 5 - reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public [pag. 18](#)  
Articolul 6 - reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii [pag. 20](#)  
Articolul 7 - reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii [pag. 22](#)  
Articolul 8 - reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară [pag. 23](#)  
Articolul 9 - reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor [pag. 24](#)  
Articolul 10 - reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri [pag. 26](#)  
Articolul 11 - intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii [pag. 28](#)  
Articolul 12 - definirea termenilor utilizați [pag. 28](#)

#### 3. Reglementări pentru spațiul public [pag. 30](#)

#### 4. Cercetare arheologică [pag. 35](#)

### III. Dispoziții aplicabile pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință

- A. ZCP – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE – Ansambluri urbane și monumente istorice clasate, situri arheologice [pag. 36](#)
- B. C0p – Cetatea Făgărașului [pag. 40](#)
- C. C1p – Zonă de locuințe colective și servicii cu caracter central [pag. 57](#)
- D. C2p – Zonă construită protejată cu caracter central dezvoltată pe un țesut parcellar istoric [pag. 73](#)  
- Tabele indicatori urbanistici UTR C2p [pag. 113](#)
- E. Cc – Culte [pag. 141](#)
- F. Ce – Educație [pag. 156](#)
- G. Cr – Zonă cu funcțiuni culturale și de recreere [pag. 168](#)
- H. Ci – Zona de infrastructură pentru circulații și spații verzi [pag. 187](#)

Anexa 1 – Reglementări pentru Amenajare Peisagistică [pag. 201](#)



# I. DISPOZIȚII GENERALE

## 1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Zona centrală (care coincide cu limita de PUZ) a fost definită în urma analizării documentațiilor realizate anterior acestui PUZ, a legislației actuale, materialelor de arhivă și a vizitelor în teren.

Materiale documentare ce au fundamentat analizele și definirea zonei centrale:

- Plan Urbanistic Zonal – Zone de protecție a valorilor de patrimoniu cultural – Municipiul Făgăraș – Elaborator: LÂNCRĂJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU LE SNC, 2002
- Plan Urbanistic General al Municipiului Făgăraș – Elaborator: SC URBAN TEAM SRL, 2011
- Studiu de fundamentare privind evoluția istorică a Municipiului Făgăraș – Elaborator: SC VANDERLAY SRL, 2013
- Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și regulament local de urbanism pentru Municipiul Făgăraș, județul Brașov – Elaborator SC VANDERLAY ARHEO SRL, 2014
- Studiu de fundamentare privind condiții geotehnice și factori de mediu – Elaborator SC URBAN TEAM SRL, 2011
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Făgăraș 2014 – 2020, Elaborator: SC GEA STRATEGY & CONSULTING SA, 2013
- Plan de amenajare a teritoriului național – PATN
- Fotografii de arhivă
- Planuri cadastrale realizate anterior procesului de sistematizare a Făgărașului

Prin parcurgerea acestor documentații și în paralel a legislației actuale, am putut identifica zona centrală a municipiului care deține trăsăturile specifice.

Astfel, a fost conturată **Zona Centrală** aparținând centrului istoric al Municipiului Făgăraș, care cuprinde 2 monumente istorice de categoria A, 7 monumente istorice de categoria B, 2 monumente de for public și se suprapune cu 2 ansambluri urbane de categoria B, care au o suprafață mult mai extinsă.

Limitele de ansambluri urbane, zonele de protecție ale monumentelor și ale ansamblurilor urbane protejate, împreună cu zona construită protejată, au fost preluate din documentația PUG Făgăraș cu Studiul istoric aferent, documentație avizată de Ministerul Culturii cu avizul nr. 97/U/22.05.2014

Întreaga zonă centrală se află în interiorul zonei construite protejate din Făgăraș, delimitată prin PUG Făgăraș 2014, pentru orice intervenție în acest areal fiind nevoie de avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Limita **Zonei centrale** a fost trasată cu exactitate folosind limite de parcele, repere topografice bine definite, circulații, sau alte elemente de reper prezente în zona centrală a Municipiului Făgăraș, având la bază utr-urile din PUG și SIR-urile din Studiul de fundamentare privind evoluția istorică a Municipiului Făgăraș.

Printre criteriile utilizate pentru delimitarea zonei centrale se pot menționa:

- Criterii funcționale: funcțiuni specifice zonelor centrale, funcțiuni compatibile cu monumentele istorice, organizarea circulației
- Criterii urbanistice: sistem parcelar istoric, modul de ocupare al terenurilor
- Criterii istorice: vechimea parcelarului, evenimente, vechimea construcțiilor

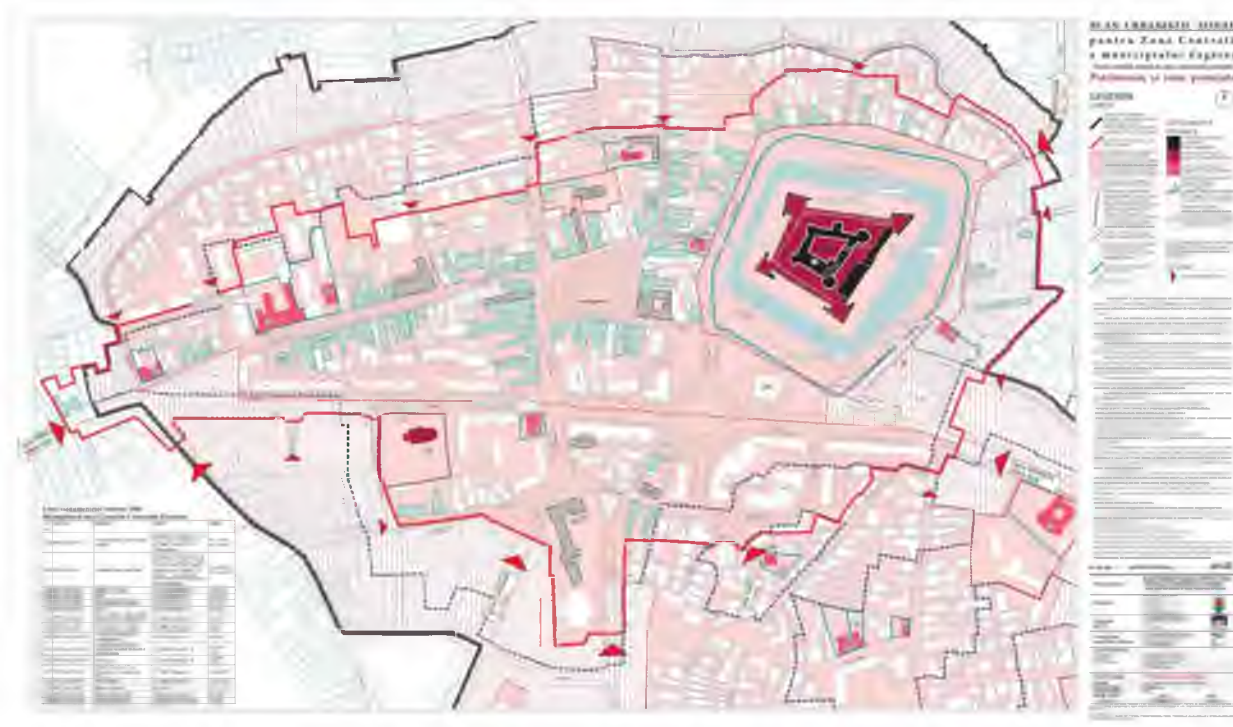




- Criterii arhitecturale: tipologii de construire, regim de înălțime, starea construcțiilor
- Criterii ambientale: valoarea construcțiilor, perspective valoroase, elemente-reper, elemente de ritm și dinamicitate, spații publice
- Criterii peisagistice: spații plantate, lacuri, specii de plante

Analiza multicriterială a generat conturarea unei zone centrale suprapuse peste zonele de protecție ale monumentelor istorice, ce reprezintă nucleul central de dezvoltare al orașului.

Zona cuprinde parcelarul istoric conservat până în prezent, trama stradală a centrului istoric, fondul construit valoros, însă cuprinde pe lângă acestea și zone cu intervenții mai recente, din perioada comunistă și după '90, dar cu un impact foarte important asupra imaginii centrului orașului Făgăraș și a percepției monumentelor, zone unde este necesar un proces de revitalizare, pentru a minimiza efectele negative asupra centrului istoric.



Astfel, **Zona centrală** este alcătuită, conform planșei de mai sus, din:

- Strada Mihai Viteazul: nr. poștale 1-40
- Strada Lacului: nr. poștale 1-5
- Strada Gheorghe Barițiu: frontul sudic
- Strada Pălărierilor: frontul sudic între str. Gheorghe Barițiu și str. Podului
- Strada Podului: nr. poștale 1, 2, 4, 6
- Strada Cetății: nr. poștale 1-4, 6
- Strada Tăbăcari nr. 1
- Strada Constantin Popp: ambele fronturi
- Strada Ion Codru Drăgușanu: nr. poștale 1-10, 12, 14, 16
- Piața Republicii: nr. poștale 1-28
- Strada Libertății: nr. poștale 1-8, 10
- Strada Doamna Stanca: nr. poștale 1-34, și frontul nordic ce cuprinde numerele poștale pare de la 34 la 54
- Strada Inocențiu Micu Klein: nr. poștale 2A, 2B, 4, 6
- Strada Titu Perția: nr. Poștale 54, 56



- Strada Mihai Eminescu: ambele fronturi, începând din Piața Republicii, până la nr. Poștal 26 (inclusiv)
- Strada Aron Pumnul: ambele fronturi
- Zona Pieței agro-alimentare, cu toate fronturile care o înconjoară
- Bulevardul Unirii: frontul nordic (de la intersecția cu str. Doamna Stanca până la Casa de Cultură, inclusiv) și frontul sudic (de la Biserica reformată inclusiv, până la intersecția cu str. Vasile Alecsandri)
- Strada Școlii: nr. poștal 1, numere poștale pare 4-14 (front nordic)

Pentru numerele postale care nu sunt menționate în lista de mai sus, se vor consulta planșele desenate pentru lămuriri.



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

În cadrul Zonei centrale au fost delimitate următoarele Unități Teritoriale de Referință:

C0p – Cetatea Făgărașului

C1p – Zonă de locuințe colective și servicii cu caracter central

C2p – Zonă cu caracter central dezvoltată pe un țesut parcellar istoric

Cc – Culte

Ce – Educație

Cr – Zonă cu funcțiuni culturale și de recreere

Ci – Zonă de infrastructură pentru circulații

UTR-urile C0p, C1p, C2p au fost preluate din Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare și aprobare, suprapunându-se cu UTR-urile din PUG (cu mici diferențe date de contextul urbanistic și nivelul de detaliu din PUZ).

Restul UTR-urilor au fost definite la nivel de PUZ, pentru a se putea elabora reglementări stricte pentru zonele de culte, educație, cultură și infrastructura de circulații.

Reglementările pentru toate aceste UTR-uri au fost elaborate ținându-se cont de faptul că toate sunt incluse în Ansamblurile Urbane protejate, sau în zona de protecție a acestora.



Astfel, întreaga zonă tratată prin PUZ are un regim special de protecție, diferențiat în funcție de caracteristicile UTR-urilor, prin reglementările mai stricte sau mai flexibile din RLU.





Structura conținutului Regulamentului respectă Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)":

## STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

- A. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI
1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
  2. Tipuri admise de ocupare și utilizare
  3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare
  4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri
- B. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI
5. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
  6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
  7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
  8. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
  9. Procent de ocupare a terenului (POT)
  10. Înălțimea construcțiilor
  11. Aspectul exterior al clădirilor
  12. Accese și circulații
  13. Staționări și pavaje
  14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare
  15. Spații libere și spații plantate
  16. Spații amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive
  17. Împrejmuiiri
- C. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI
18. Procent maxim de Ocupare a Terenului
  19. Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

### C0p – Cetatea Făgărașului

Zona înglobează integral Cetatea Făgăraș, clasată în Legea nr. 5 din 06/03/2000 ca monument istoric de valoare națională excepțională cu codul BV-II-a-A-1168 și care este cel mai valoros și cunoscut element de patrimoniu din localitate.

De asemenea, zona include spațiul verde adiacent cetății și lacul dispus în jurul ei.

Conform LMI 2010, cetatea este un ansamblu arhitectural, ce cuprinde castelul, turnurile, incinta interioară, incinta exterioară, turnul de poartă, construcțiile anexe și șanțul cu apă împreună cu spațiile verzi adiacente acestuia.

Alături de acestea mai există în zonă și un monument de for public.



### C1p – Zonă de locuințe colective și servicii cu caracter central

Zona cuprinde locuințele colective realizate în centrul orașului în anii '80 care sunt dispuse de-a lungul bulevardului Unirii realizat de asemenea în procesul de sistematizare, și se suprapune cu ansamblurile urbane protejate cuprinse în LMI 2010 cu codul BV-II-a-B-11674 și BV-II-a-B-11675.

Această intervenție brutală asupra sistemului parcellar și fondului construit a dat naștere unor spații destructurate din care se ridică locuințele colective cu arhitectura lor specifică, toate acestea afectând estetic și funcțional zona centrală istorică adiacentă.

De asemenea, construcțiile realizate după 1990, printre care se numără Hotel Bulevard, nu țin cont deloc de caracterul istoric al zonei, nu respectă nici un principiu de ritm, regim de înălțime, gabarit și plastică a fațadelor, afectând mai ales din punct de vedere estetic întreaga zonă.

Zona are o structură funcțională complexă de tip central, cuprinzând funcțiuni de interes general, cu acces public, și de asemenea și locuire colectivă.

### C2p – Zonă cu caracter central dezvoltată pe un țesut parcellar istoric

Zona cuprinde nucleul central al orașului dezvoltat pe un parcellar istoric, care se suprapune cu ansamblurile urbane protejate cuprinse în LMI 2010 cu codul BV-II-a-B-11674 și BV-II-a-B-11675

Aceasta are o structură funcțională complexă de tip central, cuprinzând funcțiuni de interes general, cu acces public, și de asemenea și locuire de tip individual. Alături de acestea întâlnim concentrate numeroase instituții publice și de interes public din oraș.

Valoarea deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban – vizibilă de pe parcursurile interioare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece prezintă atractivitate atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți – datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al localității.

### Cc – Culte

Zona include parcelele cu construcțiile de cult de pe teritoriul studiat, dintre care două sunt monumente istorice clasate în LMI 2010.

Acestea sunt în general dispersate în teritoriul urban.

### Ce – Educație

Zona include parcelele cu construcții dedicate funcțiilor de educație de pe teritoriul studiat. Se regăsesc în aceste UTR-uri imobile cu construcții cu valoare arhitectural-ambientală și istorică propuse spre clasare prin PUG Făgăraș.



### Cr – Zonă cu funcțiuni culturale și de recreere

Zona cuprinde Casa de Cultură și clădirea Băii Comunale, cu tot spațiul public din jurul acestora, care se propune a deveni o amplă zonă pentru organizarea de evenimente în aer liber, concerte, târguri etc.

Țesutul urban de aici este rezultat al diverselor intervenții realizate de-a lungul timpului, de aceea nu are o structură clară și o tipologie parcelară valoroasă.

Spațiul public ce înconjoară cele două construcții va avea un caracter reprezentativ, cu un design de calitate, permițând adaptarea la variatele funcțiuni ce se pot desfășura în aer liber.

### Ci – Zonă de infrastructură pentru circulații

Zona cuprinde întreaga suprafață de domeniu public destinată circulației rutiere, pietonale, pentru biciclete, spații publice, scuaruri etc. cuprinsă în interiorul Zonei Centrale.

Aici întâlnim atât străzi, pietonale și piețe publice aparținând sistemului de circulații cu valoare istorică (str. Doamna Stanca, str. Mihai Viteazul, str. Tăbăcari, Piața Republicii etc.), cât și străzi și bulevarde realizate în cadrul procesului de sistematizare a Făgărașului din anii '80. Această juxtapunere a diverselor tipuri și categorii de circulații, și țesut urban a generat anumite conflicte în cadrul funcționalității sistemului de circulații, care urmează a fi soluționate prin PUZ-ul de față.

Propunerile descrise în Memoriu și reglementările elaborate în RLU vor deveni noile dispoziții aplicabile în zonă, înlocuindu-le pe cele elaborate în PUG, care vor deveni dispoziții generale.



### 3. DEFINIRE P.O.T. ȘI C.U.T.

Indicatorii urbanistici POT (procent de ocupare a terenului) și CUT (coeficient de utilizare a terenului) vor fi utilizați cu următorul înțeles:

**Procentul de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei.

$$POT = SC/ST \times 100$$

- Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.
- Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- Suprafața parcelei considerate este suprafața terenului înscrisă în Cartea Funciară cu elementele sale definitorii.

**Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Conform legislației în vigoare au fost stabilite următoarele excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.





## II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

### 1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată prin PUZ se află dispusă în partea nordică a intravilanului Municipiului Făgăraș, și se încadrează din punct de vedere funcțional în zona centrală a municipiului. Aici sunt prezente funcțiuni de tip central, zona constituind centrul administrativ, cultural și istoric.

Disponerea zonei centrale în nordul localității este datorată constrângerii generate de valea Oltului, care a dus la dezvoltarea orașului spre sud.

Din punct de vedere funcțional și urbanistic, zona se învecinează cu un țesut parcellar istoric la nord, est și vest, și un țesut mixt de parcele individuale și locuințe colective la sud.

Funcțiunile prezente aici au un caracter mixt, cu locuire individuală, colectivă, servicii, comerț, administrație.

În ceea ce privește legăturile cu zonele înconjurătoare, trebuie menționat că zona centrală este traversată de singura legătură carosabilă cu localitățile dispuse pe malul drept al Oltului, până în momentul realizării centurii ocolitoare a orașului. Aceasta face din realizarea centurii o prioritate importantă, pentru că aceasta are rolul de a scoate traficul din zona adiacentă Cetății și din centrul istoric.

Zona studiată se suprapune în general peste limita zonei centrale definite prin PUG, însă în anumite areale este extinsă, pentru a îngloba în interiorul ei UTR-urile de zonă centrală propuse prin PUG, și anume C0p, C1p și C2p.

Cea mai valoroasă zonă din punct de vedere istoric, arhitectural și urbanistic o reprezintă zona **Cetății Făgărașului**, cu lacul care o înconjoară și zona verde adiacentă.

Zonele care **concentrează** cel mai mare număr de construcții-monument și construcții cu valoare arhitectural-ambinetală foarte mare, sunt reprezentate de: Piața Republicii cu fronturile adiacente, strada Doamna Stanca, frontul dispus vizavi de latura de vest a Cetății și strada Ion Codru Drăgușanu. În aceste zone, dar și în jurul cetății întâlnim țesut parcellar istoric valoros, care se propune a fi protejat.

Punctual, mai sunt întâlnite în zonă câteva construcții cu arhitectură modernistă, care au un caracter neutru în ceea ce privește impactul estetic-funcțional asupra zonei, și au nevoie de reabilitări ale fațadelor pentru a nu afecta valoarea întregii zone.

În sudul zonei centrale se regăsește zona cu locuințe colective, care a fost realizată prin distrugerea unor areale cu parcellar valoros.

Un front foarte valoros care nu mai există azi a fost cel dispus la sud de Cetate, unde se aflau câteva construcții reprezentative pentru oraș, și unde în prezent se află o zonă verde subutilizată, pe care se construiește biserica ortodoxă.

Această intervenție brutală asupra sistemului parcellar și fondului construit a dat naștere unor spații destructurate din care se ridică locuințele colective cu arhitectura fără valoare, toate acestea afectând estetic și funcțional zona centrală istorică adiacentă.

De asemenea, construcțiile realizate după 1990, printre care se numără Hotel Bulevard, biserica ortodoxă de lângă acesta, biserica adventistă, nu țin cont deloc de caracterul istoric al zonei, nu respectă nici un principiu de ritm, regim de înălțime, gabarit și plastică a fațadelor, afectând mai ales din punct de vedere estetic întreaga zonă.

Mai există dispersate prin zonă, mai ales pe spațiul public, diverse construcții parazitare, dintre care unele sunt realizate fără autorizație, și care încarcă centrul și reprezintă elemente perturbatoare care trebuie eliminate din zona centrală, pentru a elibera spațiile publice.



Astfel, se poate observa caracterul complex al țesutului urban, unde parcelarul și cadrul construit prezintă o mare diversitate și se întind pe o mare perioadă de timp.

De aceea este necesară elaborarea acestui PUZ de zonă centrală, care are rolul de a crea un set de reglementări, permisiuni și restricții, care să îmbunătățească dialogul dintre diferitele tipuri de arhitectură și urbanism întâlnite aici, și care să rezulte într-o mai bună și ușoară gestionare a acestei zone complexe.

Caracterul deosebit al întregii zone și potențialul acesteia sunt în principal susținute de prezența Cetății medievale a Făgărașului, cetate-monument istoric de importanță națională. Aceasta rămâne elementul esențial atât urban cât și arhitectural care a generat apariția ulterioară a întregii localități și în jurul căreia s-a dezvoltat aceasta. Cu arhitectura specifică cetăților fortificate, aceasta domină zona centrală și rămâne un martor semnificativ al Evului Mediu transilvan, și un ansamblu unic în țară. Din nefericire, construirea noii biserici ortodoxe adiacent Cetății a generat o schimbare a dominantei de volum și înălțime a zonei, punând în plan secund Cetatea.

Fronturile continue din zona cu parcelar istoric oferă ritmicitate și dinamicitate spațiului public și îi dau un aer pitoresc. Numărul redus de niveluri al construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală oferă intimitate și promovează scara umană ca mod de construire și dimensiuni ale construcțiilor.

Diversitatea tipurilor de spații publice oferă potențial, în cazul amenajării corespunzătoare a acestora, de specializare a acestora pe diverse tipuri de activități sau evenimente pentru a valorifica resursele istorico-culturale prezente în zona centrală a orașului.

Chiar dacă țesutul istoric a fost iremediabil afectat de intervențiile dinainte și de după '89, realizarea unor noi proiecte de revitalizare, restructurare și reamenajare a unor puncte cheie va face posibilă ameliorarea estetic-funcțională a zonei și definirea unui centru istoric atractiv care să reprezinte motorul de dezvoltare al orașului.



## 2. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

### ARTICOLUL 1

### ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic pentru Zona centrală, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- (2) a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă PUZ.  
b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic pentru Zona centrală, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii.
- (4) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (5) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### ARTICOLUL 2

### BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- **Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"**
- Codul civil
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 68 din 26 august 1994 privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată și modificată prin Legea nr. 564/2001
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea Guvernului nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate.

## ARTICOLUL 3

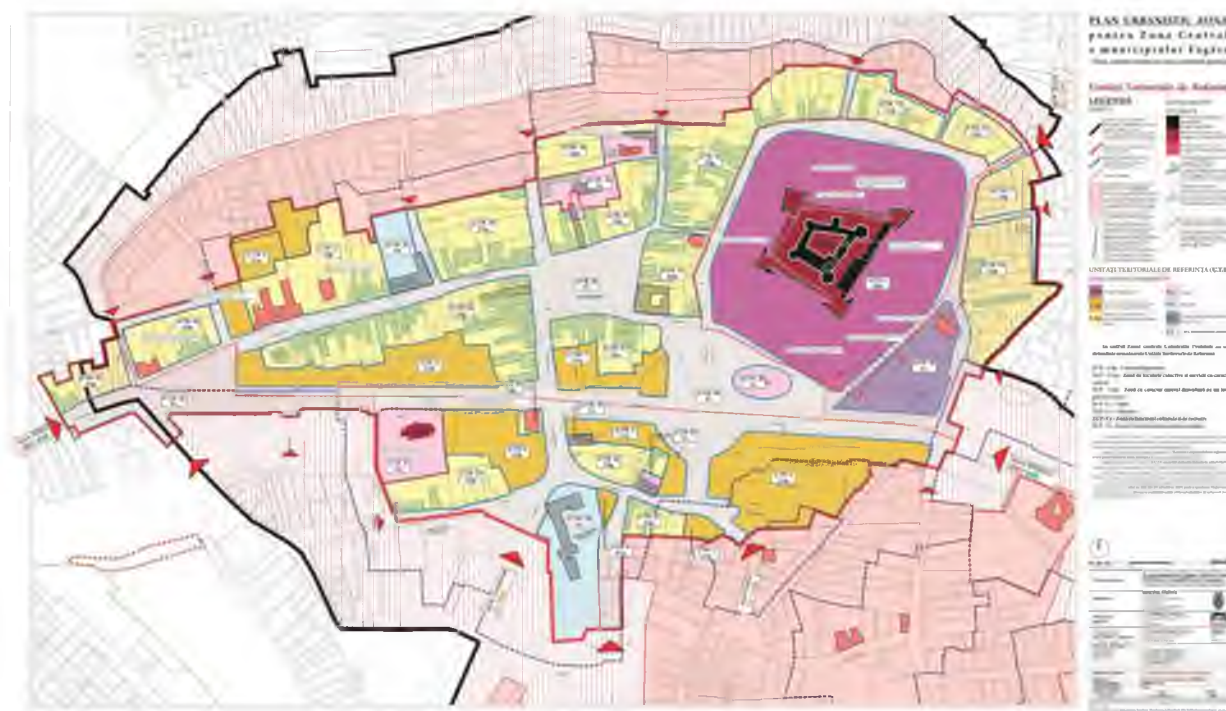
### DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Planul Urbanistic pentru Zona Centrală Făgăraș, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.
- (5) Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întregă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic





pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.



## ARTICOLUL 4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

### Zone construite protejate

(1) Lista monumentelor din interiorul limitei de PUZ clasate (LMI 2010) la data elaborării prezentului regulament:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
598	BV-II-a-B-11674	Ansamblul urban "Zona de nord a orașului"	Delimitare: S- Bd. Unirii; V – str. Perța Titu, str. Pălărierilor; N. str. Mihai Viteazul; E – str. Doamna Stanca	Sec. XVIII – înc. sec. XX
599	BV-II-a-B-11675	Ansamblul urban "zona Morii"	Delimitare: N- Bd. Unirii; E – str. Pe Vale, str. Câmpului, str. Morii; S – Str. George Coșbuc, până la intersecția cu str. Parcului, str. Râului; V – str. Școlii până la Școala Generală și limita parcului Bisericii Reformate.	Sec. XVIII – înc. sec. XIX



608	BV-II-m-B-11682	Biserca "Sf. Treime"	Str. Codru-Drăgușanu, nr. 7	1783-1791
609	BV-II-m-B-11683	Casă	Str. D-na Stanca, nr. 24	înc sec XX
610	BV-II-m-B-11684	Fosta Prefectură, azi Poliție	Str. D-na Stanca, nr. 30	Sec. XIX
611	BV-II-m-B-11685	Casă	Str. D-na Stanca, nr. 44	Sec. XIX
612	BV-II-m-B-11686	Banca Națională - filiala Făgăraș, Azi Banca Comercială Română	Str. Eminescu Mihai, nr. 14	Sec. XIX
613	BV-II-a-A-11687	Cetatea Făgăraș - Ansamblu	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XV - XVII
614	BV-II-m-A-11687.01	Castelul cu turnurile de colt – încinta interioară	Str. M. Viteazul, nr. 40	Sec. XV
615	BV-II-m-A-11687.02	Încinta bastionară (încinta exterioară) cu turnul de poartă și clădirile anexe	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XVI - XVII
616	BV-II-m-A-11687.03	Șanț cu apă	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XV - XVII
617	BV-II-m-B-11688	Casa dr. Giurcă, azi Casa Căsătoriilor – în prezent fără funcțiune	Str. Mihai Viteazul, nr. 2	Înc. Sec XX
618	BV-II-m-B-11689	Baia Comunală	Str. Mihai Viteazul, nr. 39	Înc. Sec XX
620	BV-II-m-A-11691	Biserica reformată	Bd. Unirii 17	1712 - 1715
904	BV-III-m-B-11859	Bustul lui Badea Cârțan	În fața Casei de Cultură	Sec. XX
905	BV-III-m-B-11860	Bustul Doamnei Stanca	În fața laturii de SE a cetății	Sec. XX

- (2) Pe baza concluziilor și recomandărilor Planului Urbanistic General, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 a fost delimitată Zona Centrală. Aceasta este subîmpărțită în Unități Teritoriale de Referință.
- (3) Până la aprobarea Planului Urbanistic pentru Zona Centrală Făgăraș, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform Planului Urbanistic General, cu avizul DJCCPN.
- (4) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în interiorul Zonei Centrale, anterior aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Centrală este interzisă.
- (5) Pe baza analizelor, clădirile din interiorul Zonei Centrale au fost clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa "Analiza situației existente – Valoarea arhitectural-ambientală a fondului construit":
- clădiri monument istoric**, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice 2010 (intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, conform legii).
  - Clădiri cu valoare arhitectural-ambientală echivalentă cu cea a monumentelor istorice**, propuse spre clasare în studiul istoric aferent PUG Făgăraș (intervențiile pe acestea se vor realiza în regim specific monumentelor istorice)
  - Clădiri cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare**, care se protejează (pentru această categorie de construcții este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice etc.)
  - Clădiri cu valoare ambientală mare**, care pot fi modificate pentru ameliorare din punct de vedere estetic, funcțional, volumetric
  - Clădiri fără valoare arhitectural-ambientală**, care pot fi restructurate total sau parțial

- (6) Planșele desenate cuprind imobilele din categoriile a-e.
- (7) În interiorul zonelor de protecție arheologică, marcate ca atare în planșele desenate se va obține în mod obligatoriu avizul DJCCPCN, prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse, evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.
- (8) Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu DJCCPCN.

## ARTICOLUL 5

### REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

#### Asigurarea echipării edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (7) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 *Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților*
- (8) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

#### Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (10) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (Zonă Centrală), sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (11) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul

localităţii sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

- (12) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (13) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (14) Procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament și prin planșele desenate. *Nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime admise.*

### Procentul de ocupare a terenului

- (15) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:
- Zone centrale max. 80%
  - Zone comerciale max. 85%
  - Zone mixte max. 70%
- (16) Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin PUZ, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism și prin planșele desenate.

### Lucrări de utilitate publică

- (17) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General ori Zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (18) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (19) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea





- publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.
- (20) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.
  - (21) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
  - (22) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
  - (23) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea autorizației de construire.
  - (24) Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

## ARTICOLUL 6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.
- (3) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (4) Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

### Amplasarea față de drumuri publice

- (5) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și mentinerea în buna stare a drumurilor publice, de Ordonanța 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- (6) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat după cum urmează:
  - autostrăzi și drumuri expres 50 m din ax
  - drumuri naționale 22 m din ax
  - drumuri județene 20 m din ax
  - drumuri comunale 18 m din ax.

- (7) Orice lucrări de reabilitare/restructurare/lărgire a străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări - Plan de circulații, Reglementări – Profile stradale propuse în zona centrală a municipiului Făgăraș.*

#### **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

#### **Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."**

Nu este cazul

#### **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **Amplasarea față de aliniament**

- (8) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (9) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum se specifică în planșa desenată *Reglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.
- (10) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (11) Fac excepție de la prevederile alineatului (10) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (12) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei desenate de *Reglementări Urbanistice*.
- (13) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- (a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m
- (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 4,0 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
- (c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

- (14) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism și în planșa desenată de *Reglementări Urbanistice*.
- (15) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri



urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

(16) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

(17) Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor respecta prezentul Regulament Local de Urbanism și planșele desenate, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

(18) De la articolul (17) fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau două laturi de calcane aparente, caz în care noua construcție trebuie să se alipească la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale existente.

## ARTICOLUL 7

### REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

#### Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
  - a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
  - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
  - c. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
  - d. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor se avizează de către administratorul acestora.

#### Accese pietonale și pentru biciclete

(7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai



- dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (8) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
  - (9) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
  - (10) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.
  - (11) La reabilitarea străzilor (acolo unde profilul o permite) se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri, marcaje etc.
  - (12) Pe străzile cu rol de deservire locală, sau pe străzile unde profilul nu permite realizarea de piste separate pentru biciclete, traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

## ARTICOLUL 8

### REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

#### Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică sau alte rețele necesare.

#### Realizarea de rețele edilitare

- (2) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (3) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (5) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (6) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (7) Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

- (8) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (9) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (10) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (11) Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (12) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (13) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

#### **Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare**

- (14) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (15) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (16) Lucrările prevăzute la alin. (11) și (12), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## **ARTICOLUL 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **Parcelarul**

- (1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care:
  - au front la stradă;
  - front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 10 m pentru clădiri cuplate și minimum 12 m pentru clădiri izolate;
  - adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
  - suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 250 mp



- pentru clădiri cuplate (recomandabil 350 mp) și de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp);
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (excepție fac parcelele de colț, care pot avea o configurație pătrată)
- (2) Pentru Zona Centrală se va conserva parcelarul existent. Se admit modificări ale parcelarului, dacă aceste modificări au rolul de a readuce parcelarul la o stare anterioară considerată valoroasă din punct de vedere istoric.

### Înălțimea construcțiilor

- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de maxim 1m clădirile imediat învecinate.
- (4) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament, și pe planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (6) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (7) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (8) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.
- (9) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului anterior.
- (10) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

### Aspectul exterior al construcțiilor

- (11) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.
- (12) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- (13) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (14) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.



- (15) În ceea ce privește cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul zonei centrale, se vor respecta prevederile prezentului Regulament, planșele desenate și fotografiile de arhivă istorică.

## ARTICOLUL 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform reglementărilor din prezentul regulament.
- (4) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
  - a. solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
  - b. solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- (5) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

### Spații verzi și plantate

- (6) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (7) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.
- (8) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, difuncționalități” poziția

- arborilor maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 40 cm.
- (9) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN.
- (10) În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 2 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv sau în zonele verzi unde este prevăzută plantarea de noi arbori.
- (11) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, acolo unde profilul o permite, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
  - arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
  - arborii vor avea înălțimea minimă de 6 m;
  - arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 15 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
  - distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (12) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (13) Terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon crescut din semințe și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- (14) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

## Împrejmuiri

- (15) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (16) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (17) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (18) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” prefabricat, tablă, policarbonat, plastic, aluminiu, etc în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.
- (19) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (20) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



## ARTICOLUL 11 INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

### Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.
- (2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Făgăraș.

### Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (3) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (4) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- (5) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.
- (6) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.
- (7) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic Zonal și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (8) Prin excepție de la prevederile alineatelor (6) și (7), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

## ARTICOLUL 12 DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI

### Zona de protecție

Aceasta reprezintă suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit, în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent (OUG nr. 7/2011, nr. 42)

Ea este delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de



trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural (Art. 9. alin. (1), legea nr. 422/2001)

### **Zonele protejate / zone construite protejate (ZCP)**

Acestea sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu (Art. 1, alin. (2), legea nr. 5/2000, OUG nr. 7/2011, nr. 43)

Ele reprezintă obiective de interes public, remarcabile din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, artistic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural și au un rol important în păstrarea memoriei culturale (Preambul la OMTCT nr. 562/2003)

De asemenea ele reprezintă zone din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public (Art. 18, OMTCT nr. 562/2003)

Obiectivul principal al Planului Urbanistic Zonal – Zona centrală a municipiului Făgăraș este acela de a defini clar limita Zonei Centrale a Făgărașului și a reglementărilor urbanistice ce se vor aplica în interiorul acestei limite (în conformitate cu Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate), pentru a putea astfel să se conserve și să se pună în valoare elementele de patrimoniu aflate în centrul orașului, direcționând tendințele de dezvoltare spre punctele de maxim interes, fără a afecta însă în nici un fel monumentele sau ansamblurile urbane prezente pe sit.

### **Zona Istorică de Referință (ZIR)**

Aceasta reprezintă o zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului (OMTCT nr. 562/2003)

### **Subzonă Istorică de Referință (SIR)**

Subdiviziuni ale ZIR-urilor, a căror delimitare a fost realizată prin identificarea caracteristicilor comune în ceea ce privește parcelarul, fondul construit, arhitectura, aliniere, aliniament, tipologii de ocupare a parcelelor, valori de patrimoniu

### **Unitatea Teritorială de Referință (UTR)**

Subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (Legea 350/2001)





### 3. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiului public și zonelor verzi se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În toate spațiile publice amenajate, se permite desfășurarea activităților care nu presupun schimbarea amenajărilor sau realizarea de construcții. (ex: promenadă, odihnă, loisir, evenimente etc.)

Piețele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Se recomandă ca străzile cu valoare istorică să fie reabilite și pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea și ambianța specifică a Zonei Centrale istorice, respectând în același timp profilele stradale propuse prin PUZ, și vizibile pe planșele desenate de *Reglementări - Plan de circulații, Reglementări – Profile stradale propuse în zona centrală a municipiului Făgăraș*.

Piatra cubică existentă pe carosabile sau trotuare se va conserva, iar străzile pe care se regăsește acest material vor fi reabilite doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.

#### **Mobilierul urban**

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului public.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul Zonei centrale va fi din aceeași familie.

În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

#### **Terase sezoniere**

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite condiții:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia
- Mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaje. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.
- Mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat.



- În toată Zona centrală Construită Protejată vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări
- Suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1.2 m
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejurimi sau alte delimitări fizice.
- Toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima logo-ul cetății. Modelele de umbrele/parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.



- Amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcări, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5m, în locuri care blochează accesul în incinte.

### **Construcții sezoniere**

În perioada sărbătorilor naționale sau locale (Crăciun, Paști, 1-8 Martie, Zilele Orașului, Zilele Cetății etc.) se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.

Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze dalajul, și să nu încurce circulația pietonală.

## REGLEMENTĂRI PENTRU FIRME, RECLAME, VITRINE

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele dispuse pe clădiri anunță o activitate și nu pot fi transformate în publicitate de produs, marcă sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) cu condiția ca la sfârșitul evenimentelor panourile/pliantele/fluturașii să fie înlăturate de pe spațiul public.

Amplasarea de firme și reclame în zonele istorice se va face doar cu avizul prealabil al Direcției Județene de Cultură. Documentația necesară se va întocmi de către un proiectant autorizat, cu referiri obligatorii în ceea ce privește forma, materialele și culorile ce se vor folosi.

### Firme/publicitate/vitrine

Firmele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, putând fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirilor.

- Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
  - Prin excepție, aceasta poate fi admisă numai ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor monument istoric, cu valoare arhitecturală sau ambientală, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.
- **Vitrinele** spațiilor comerciale din clădirile cu valoare istorică trebuie să respecte configurația inițială a fațadei. Vitrinele și ușile de acces la spațiile comerciale/de servicii vor prelua axele verticale ale golurilor ferestrelor istorice de la etaj. Proporțiile golurilor trebuie concepute ținând cont de golurile de zidărie existente.
- Se interzice distrugerea elementelor decorative și ancadramentelor istorice pentru realizarea de vitrine comerciale.
- Se interzice eliminarea elementelor de zidărie dintre ferestre pentru a crea vitrine de mari dimensiuni sau cu alte proporții decât cele ale golurilor istorice
- Vitrinele se vor realiza doar la parterul construcțiilor
- Nu este permisă desființarea soclurilor pentru realizarea de accese și vitrine. Noile accese vor fi propuse astfel încât să nu afecteze aerisirile sau intrările în pivnițe sau demisoluri
- Elementele de tâmplărie ale vitrinelor vor fi realizate din lemn, integrându-se în arhitectura fațadelor istorice.
- Culorile vitrinelor se vor adapta la contextul cromatic al întregii fațade





### Copertine

- Se va ține cont de compatibilitatea fațadei cu inserarea de copertine. Acolo unde configurația fațadei nu o permite, nu se vor realiza copertine.
- Copertinele nu trebuie să îngreuneze circulația pietonală
- Copertinele vor fi realizate din materiale textile pe structuri metalice, având culori nesaturate, preferabil alb sau crem. Nu se permit copertine realizate din materiale plastice și colorate în culori stridente.
- Se permite amplasarea de copertine pe fațade acolo unde acestea nu vor astupa elementele decorative ale acestora.
- Dimensiunea copertinelor se va raporta la proporțiile, ritmul și dimensiunile golurilor de fațade. Nu se permite amplasarea de copertine de mari dimensiuni care acoperă întreaga fațadă a construcțiilor istorice.



- **Firmele** se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel.
- Firmele/reclamele nu vor acoperi elementele decorative ale construcțiilor



- pentru activități ce nu ocupă spații la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.
- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă.
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișe / terase.
- Firmele/reclamele cu o cromatică stridentă, cu lumini intermitente, agresive, cu instalații acustice sau alte elemente disturbatoare ale ambientului zonei istorice sunt interzise
- Este interzisă amplasarea automatelor pentru orice fel de mărfuri pe spațiul public (automate cafea, înghețată etc.)
- Se permite amplasarea de bannere, flamuri, steaguri etc. pentru perioade scurte de timp (pe durata unor festivaluri, evenimente), doar cu condiția ca acestea să fi fost autorizate în prealabil. Excepție fac steagurile/bannerele aparținând campaniei de promovare turistică și brand de oraș care pot fi elaborate pentru municipiul Făgăraș și expuse permanent, având însă și acestea nevoie de autorizație prealabilă.
- Firmele amplasate perpendicular pe fațade vor fi realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat, sticlă), cu dimensiuni de maxim 0,5x0,9 m. Acestea vor fi amplasate la cel puțin 2,5m înălțime de la nivelul trotuarului. Literele se recomandă a fi decupate din materialul folosit, rezultând o transparență a firmei.
- Firmele amplasate în planul fațadei se vor adapta la lungimea vitrinelor/gangurilor/ușilor de dedesubt și vor fi axate simetric. Culoarele acestora vor fi alese astfel încât să se integreze în paleta cromatică a fațadei
- Firmele vor fi realizate din litere individuale din lemn, metal, polistiren extrudat finisat, metal cu sticlă, aplicate direct pe fațade. Înălțimea literelor va fi de maxim 0,5 m. Lungimea firmei nu va depăși două treimi din lungimea fațadei. Literele nu vor fi lipite de nici un element decorativ valoros prezent pe fațade, și vor fi amplasate deasupra golurilor de zidărie







- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.



- firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.
- documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc.)

în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJPCPN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

#### 4. CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare



### III. DISPOZIȚII APLICABILE PENTRU FIECARE UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

#### A. ZCP – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE – Ansambluri urbane și monumente istorice clasate, situri arheologice

**Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de ansambluri urbane și monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2010**

Conform Listei Monumentelor Istorice 2010, în interiorul Zonei Centrale delimitate, se regăsesc 2 monumente istorice de categoria A, 7 monumente istorice de categoria B, 2 monumente de for public, iar Zona se suprapune cu 2 ansambluri urbane de categoria B, care au o suprafață mult mai extinsă.

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
598	BV-II-a-B-11674	Ansamblul urban "Zona de nord a orașului"	Delimitare: S- Bd. Unirii; V – str. Perța Titu, str. Pălărierilor; N. str. Mihai Viteazul; E – str. Doamna Stanca	Sec. XVIII – înc. sec. XX
599	BV-II-a-B-11675	Ansamblul urban "zona Morii"	Delimitare: N- Bd. Unirii; E – str. Pe Vale, str. Câmpului, str. Morii; S – Str. George Coșbuc, până la intersecția cu str. Parcului, str. Râului; V – str. Școlii până la Școala Generală și limita parcului Bisericii Reformate.	Sec. XVIII – înc. sec. XIX
608	BV-II-m-B-11682	Biserca "Sf. Treime"	Str. Codru-Drăgușanu, nr. 7	1783-1791
609	BV-II-m-B-11683	Casă	Str. D-na Stanca, nr. 24	înc sec XX
610	BV-II-m-B-11684	Fosta Prefectură, azi Poliție	Str. D-na Stanca, nr. 30	Sec. XIX
611	BV-II-m-B-11685	Casă	Str. D-na Stanca, nr. 44	Sec. XIX
612	BV-II-m-B-11686	Banca Națională - filiala Făgăraș, Azi Banca Comercială Română	Str. Eminescu Mihai, nr. 14	Sec. XIX
613	BV-II-a-A-11687	Cetatea Făgăraș - Ansamblu	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XV - XVII
614	BV-II-m-A-11687.01	Castelul cu turnurile de colt – incinta interioară	Str. M. Viteazul, nr. 40	Sec. XV
615	BV-II-m-A-11687.02	Incinta bastionară (incinta exterioară) cu turnul de poartă și clădirile anexe	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XVI - XVII
616	BV-II-m-A-11687.03	Șanț cu apă	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XV - XVII



617	BV-II-m-B-11688	Casa dr. Giurcă, azi Casa Căsătoriilor – în prezent fără funcțiune	Str. Mihai Viteazul, nr. 2	Înc. Sec XX
618	BV-II-m-B-11689	Baia Comunală	Str. Mihai Viteazul, nr. 39	Înc. Sec XX
620	BV-II-m-A-11691	Biserica reformată	Bd. Unirii 17	1712 - 1715
904	BV-III-m-B-11859	Bustul lui Badea Cârțan	În fața Casei de Cultură	Sec. XX
905	BV-III-m-B-11860	Bustul Doamnei Stanca	În fața laturii de SE a cetății	Sec. XX

*Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul Ansamblurilor Urbane Protejate și parcelelor Monumentelor Istorice, clasate în LMI 2010*

### *Extras din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*

*Monumentele istorice se clasează astfel:*

- a) în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;*
- b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.*
- Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.*
- Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție delimitate*
- În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.*
- Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.*
- Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.*
- Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.*
- Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin lege.*
- Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.*

### *Intervenții asupra monumentelor istorice*

- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.*
- În sensul prezentei legi 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:*



- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
  - b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
  - c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
  - d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
  - e) strămutarea monumentelor istorice;
  - f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
  - Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
  - Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în condițiile legii.
  - În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.
  - Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.
  - Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.

#### **Lista siturilor arheologice din teritoriul PUZ:**

Prezenta documentație valorifică informațiile cuprinse în *Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și regulament local de urbanism pentru mun. Făgăraș, jud. Brașov.*

#### **1. Ansamblul cetății Făgărașului**

*Statut administrativ:* monument de arhitectură, cod LMI: BV-II-a-A-11687, BV-II-a-A-11687.01, BV-II-a-A-11687.02, BV-II-a-A-11687.03; sit arheologic înscris în Repertoriul Arheologic Național, cod RAN: 40287.04

*Adresa/Localizare:* Str. Mihai Viteazul.



*Descrierea sitului:* a) începuturile locuirii medievale a Făgăraşului și necropola aferentă acesteia, dezafectate și probabil relocalate de construcția primei fortificații de tip val-șanț-palisadă, datată între sec. XII-XIII. Toate acestea au fost delimitate în partea de nord a actualei cetăți, care le suprapune parțial. b) Ansamblul actual al cetății Făgăraşului, format din vechea incintă de piatră, de forma unui patrulater neregulat, prevăzut cu turnuri pe fiecare din cele patru colțuri, un turn suplimentar pe latura de nord și o barbacană pe latura de est. Acestea le-au fost adăugate, prin modificările ulterioare începute de fostul voievod al Transilvaniei, Ștefan Mailat și continuate de principii Gabriel Bethlen și Gheorghe Rákóczi I, o nouă incintă de formă trapezoidală, cu ziduri puternice, groase de 6-8 m, cu umplutură de pământ, prevăzută pe colțuri cu bastioane masive, construite „în manieră italiană”, un turn de poartă, de formă pentagonală, transformat ulterior în actuala clădire dreptunghiulară și un șanț cu apă, pietruit. Accesul se făcea cu ajutorul unui pod mobil, amplasat pe latura de est, la capătul căruia se afla o barbacană cu un plan triunghiular și un altul, pietonal, pe latura de nord, care dădea într-o clădire în formă de U, numită „cetatea husarilor”, cu deschiderea spre cetate. Aceasta era înconjurată, pe cele trei laturi expuse, de o palisadă înaltă de 4 stânjeni, un drum de strajă și două turnuri din lemn și cuprindea un atelier de fierărie, grajduri și un șopron pentru căruțe.

*Încadrare cronologică:* Ev mediu, sec. IX-X?, sec. XII-XIII și sec. XIV-XVII.

## **2. Făgăraș, nucleul medieval al orașului**

*Statut administrativ:* zonă cu patrimoniu arheologic reperat

*Adresa/Localizare:* Piața Republicii, str. D. Stanca, str. I. Micu Klein; str. Libertății; str. I. Codru Drăgușan; str. Mihai Viteazul; str. Mihai Eminescu; str. Lacului; str. George Barițiu; str. Pălărierilor; str. Podului; str. Tăbăcarilor, str. Școlii.

*Descrierea sitului:* vestigii subterane ale primei biserici catolice, ale primelor două biserici reformate, ale școlii românești calvine, ale târgului medieval cu trama stradală incipientă ș.a.

*Încadrare cronologică:* sec. XIV-XVIII.

## **3. Făgăraș, actuala biserică reformată**

*Statut administrativ:* monument de arhitectură cu potențial arheologic; Cod LMI: BV-II-a-A-11774; BV-II-m-A-11774.01; BV-II-m-A-11774.02

*Adresa/Localizare:* Bulevardul Unirii, nr. 17

*Descrierea sitului:* Biserica împreună cu cimitirul și întreaga parcelă aferentă locașului de cult, parcelă cuprinsă între Bulevardul Unirii, Aleea Unirii, Bloc 1 și școala de pe latura de sud. Biserica de tip sală, cu turn patrulater pe latura de vest și cor cu o absidă poligonală și pereți sprijiniți de contraforturi. Construcția actuală încorporează o serie de elemente constructive mai vechi (amvon, ancadrame de uși, o lespede de mormânt etc.), ce provin dintr-o biserică anterioară, edificată în timpul lui Mihai Apafi I.

*Încadrare cronologică:* sec. XVIII, 1712-1715

## **4. Făgăraș, zona bisericii evanghelice**

*Statut administrativ:* zonă cu patrimoniu arheologic reperat

*Adresa/Localizare:* Str. Republicii, nr. 16

*Descrierea sitului:* vestigii subterane ale primei biserici evanghelice construită la 1723 și a celei de-a doua, construită la 1753, ambele distruse de incendii. Situl cuprinde parcela aferentă bisericii actuale, ridicată între anii 1841-1843, la care se mai adaugă și parcela școlii din Str. Libertății, ce aparținea inițial bisericii, așa cum rezultă dintr-un plan al orașului datat în prima jumătate a sec. al XVIII-lea.

*Încadrare cronologică:* sec. XVIII-XIX.





## B. C0p – Cetatea Făgărașului

### Unități Teritoriale de Referință

#### U.T.R. 1 – C0p

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona înglobează integral Cetatea Făgăraș, clasată în Legea nr. 5 din 06/03/2000 ca monument istoric de valoare națională excepțională cu codul BV-II-a-A-1168 și care este cel mai valoros și cunoscut element de patrimoniu din localitate.

De asemenea, zona include spațiul verde adiacent cetății și lacul dispus în jurul ei.

Conform LMI 2010, cetatea este un ansamblu arhitectural, ce cuprinde castelul, turnurile, incinta interioară, incinta exterioară, turnul de poartă, construcțiile anexe și șanțul cu apă împreună cu spațiile verzi adiacente acestuia.

Alături de acestea mai există în zonă și un monument de for public.

613	BV-II-a-A-11687	Cetatea Făgăraș - Ansamblu	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XV - XVII
614	BV-II-m-A-11687.01	Castelul cu turnurile de colt – incinta interioară	Str. M. Viteazul, nr. 40	Sec. XV
615	BV-II-m-A-11687.02	Incinta bastionară (incinta exterioară) cu turnul de poartă și clădirile anexe	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XVI - XVII
616	BV-II-m-A-11687.03	Șanț cu apă	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XV - XVII
905	BV-III-m-B-11860	Bustul Doamnei Stanca	În fața laturii de SE a cetății	Sec. XX

#### Limite

Limitele de vest, nord și est constau în strada Mihai Viteazul, iar limita sudică este reprezentată de strada Tăbăcari.

Zona are un caracter reprezentativ pentru întreg orașul, adăpostind funcțiuni cultural-turistice de interes general.

Valoarea deosebită a ansamblului Cetății face ca aceasta să necesite o protecție specială, deoarece prezintă atractivitate pentru activități cultural-turistice urbane, datorită prestigiului cultural conferit localității.

Această cetate poate reprezenta motorul de dezvoltare turistică și culturală a întregii localități, iar împreună cu ansamblul Pieței Republicii poate forma un sistem complex de spații pentru multiple tipuri de evenimente, atât locale cât și regionale sau naționale.

Dimensiunea construcțiilor și varietatea spațiilor, atât interioare cât și exterioare, prezintă un potențial excepțional în ceea ce privește diversificarea funcțiunilor din zonă, necesară pentru a spori fluxurile de pietoni și turiști.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării



prestigiului cultural al localității.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor și pentru amplasarea, configurarea și pentru aspectul unor noi amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ, autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aflat în vigoare, cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

### *Extras din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*

#### *Intervenții asupra monumentelor istorice*

- *Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.*
- *În sensul prezentei legi 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:*
  - g) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;*
  - h) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;*
  - i) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;*
  - j) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;*
  - k) strămutarea monumentelor istorice;*
  - l) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.*
- *Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu*



avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

- *Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.*
- *Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în condițiile legii.*
- *În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.*
- *Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.*
- *Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decoperate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.*

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Se va conserva și amplifica vizibilitatea spre cetatea medievală din zonele înconjurătoare și de pe străzile ce oferă vizibilitate spre cetate.

## **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Se propune integrarea cetății în oraș din punct de vedere al legăturilor pietonale prin transformarea în pietonal a străzii ce face legătura cu Piața Republicii, și prin propunerea refacerii vechiului pod pietonal de pe latura de nord, care va face legătura cu zona de primire a turiștilor propusă pe această latură.

De asemenea utilizarea spațiilor din Cetate și a celor adiacente pentru târguri sau alte evenimente, festivaluri medievale, expoziții etc. va aduce un aflux de turiști și va rezulta într-o Cetate activă din punct de vedere funcțional.

O altă necesitate pentru Cetate ar fi crearea unor perspective valoroase de unde să se poată percepe integral, deoarece în prezent aceasta nu este deloc vizibilă, mai ales de pe drumul național, care este intens tranzitat. Cetatea nu poate fi percepută (din cauza vegetației abundente) nici de pe străzile adiacente care au o direcție perpendiculară pe strada Mihai Viteazul, care înconjoară Cetatea pe trei laturi. Ținând cont și de faptul că, adiacent drumului național s-a construit și noua biserică ortodoxă, trebuie menționat că aceasta pune în “umbră” cetatea, dispusă în spatele ei și în spatele unui plan de vegetație abundentă. Astfel, percepția Cetății este foarte afectată de multipli factori, care se încearcă a fi corecți prin prezentul PUZ.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public și zonelor verzi se va desfășura numai pe

bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Națională a Monumentelor Istorice. Spațiile verzi vor avea acces public nelimitat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În toate spațiile publice amenajate, se permite desfășurarea activităților care nu presupun schimbarea amenajărilor sau realizarea de construcții. (ex: promenadă, odihnă, loisir, evenimente etc.)

Se recomandă ca străzile și pietonalele cu valoare istorică să fie reabilitate și pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea și ambianța specifică a Cetății, respectând în același timp profilele stradale propuse prin PUZ, și vizibile pe planșele desenate de *Reglementări - Plan de circulații, Reglementări – Profile stradale propuse în zona centrală a municipiului Făgăraș*.

Piatra cubică existentă pe carosabile sau trotuare se va conserva, iar străzile pe care se regăsește acest material vor fi reabilitate doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.

### **Mobilierul urban**

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului public.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul acestei zone va fi din aceeași familie, cu un design contemporan.

În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### **Teraze sezoniere**

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite condiții:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia
- Mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaje. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.
- Mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat.
- În toată zona vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări





- Suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1.2 m
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejurimi sau alte delimitări fizice.
- Toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima logo-ul cetății. Modelele de umbrele/parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.



### Construcții sezoniere

În perioada sărbătorilor naționale sau locale (Crăciun, Paști, 1-8 Martie, Zilele Orașului, Zilele Cetății etc.) se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.

Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze dalajul, și să nu încurce circulația pietonală.

### Structuri, pavilioane, scene

Se permite amplasarea pe spațiile publice a unor structuri temporare reprezentând artă urbană, pavilioane expoziționale, structuri-manifest, scene pentru evenimente sau alte structuri care pot ocupa doar temporar spațiile publice, la finalul diverselor evenimente acestea fiind obligatoriu a fi demontate de pe spațiul public. Toate aceste structuri vor fi realizate astfel încât să nu deterioreze pavajele, spațiile verzi, spațiile amenajate, mobilierul urban existent în zonă.

Toate aceste structuri (în afară de scenele pentru evenimente, care sunt standardizate), vor avea un design de calitate, vor fi realizate din materiale compatibile cu caracterul zonei (lemn natur, metal, sticlă transparentă, textile) și vor avea finisaje discrete, care să nu afecteze din punct de vedere estetic zona.





## REGLEMENTĂRI PENTRU FIRME, RECLAME, VITRINE

Firmele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, putând fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirilor.

- Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
  - Prin excepție, aceasta poate fi admisă numai ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor monument istoric, cu valoare arhitecturală sau ambientală, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore), cu condiția ca acestea să fie înlăturate o dată cu încheierea evenimentelor respective.
- firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă.
- firmele se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă.
- pentru activități ce nu ocupă spații la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.
- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă.
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișuri / terase.
- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.



- firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.
- documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc.)  
în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJPCPN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

## CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare



## A. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

Această unitate teritorială de referință cuprinde în interiorul ei Ansamblul Cetății Făgăraș, cu toate construcțiile care aparțin acestuia, constând în Castel și incinta fortificată, co toate construcțiile anexe ale acestora.

613	BV-II-a-A-11687	Cetatea Făgăraș - Ansamblu	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XV - XVII
614	BV-II-m-A-11687.01	Castelul cu turnurile de colt – incinta interioară	Str. M. Viteazul, nr. 40	Sec. XV
615	BV-II-m-A-11687.02	Incinta bastionară (incinta exterioară) cu turnul de poartă și clădirile anexe	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XVI - XVII
616	BV-II-m-A-11687.03	Șanț cu apă	Str. Mihai Viteazul, nr. 40	Sec. XV - XVII
905	BV-III-m-B-11860	Bustul Doamnei Stanca	În fața laturii de SE a cetății	Sec. XX

Atât incinta interioară cât și cea exterioară prezintă un caracter deosebit, fiind mărginite de construcții cu o valoare arhitecturală extraordinară, care împreună cu spațiile libere de mare diversitate, formează un ambient deosebit.

În plus, zidurile exterioare ale cetății sunt înconjurată de o amplă zonă verde, care dă monumentalitate și contrastează cu textura zidurilor, punând și mai mult în valoare Cetatea văzută din exterior.

De asemenea, lacul care înconjoară această zonă verde și Cetatea reprezintă un element distinct care amplifică valoarea întregului ansamblu, și care trebuie conservat, deoarece oferă un caracter aparte întregului ansamblu.

### 2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Se recomandă păstrarea și încurajarea apariției acelor funcțiuni care generează viață urbană și trafic pietonal (evenimente, târguri, concerte, comerț, servicii etc.) și care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic. Se recomandă comerțul, funcțiunile culturale, alimentație publică de calitate, funcțiuni turistice (hoteluri, restaurante, cafenele, centre de informare, săli pentru evenimente etc.), servicii (asociații, sedii de agenții, media etc), ateliere de creație, ateliere meșteșugărești culturale compatibile cu caracterul zonei.

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes public, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare, media, edituri, agenții, comerț, recreere și turism;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți,



acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Se admit funcțiuni specifice zonei:

- activități de interes și cu acces public (administrative, comerț, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii culturale etc.)
- instituții, servicii și echipamente publice;
- funcțiuni culturale – teatre, centre auditive, săli pentru evenimente, expoziții, galerii de artă etc.
- funcțiuni de turism –hoteluri, hanuri;
- evenimente, concerte, târguri etc.;
- comerț cu amănuntul;
- servicii manufacturiere, ateliere meșteșugărești
- restaurante, cofetarii, cafenele, terase de vară etc.;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.
- parcări

#### *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor urbane având calitatea de monumente istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Se admite conversia funcțională pentru revenirea la funcțiunea inițială adăpostită de clădire, cu condiția ca aceasta să nu genereze poluare, praf, zgomot sau trafic de mare tonaj.
- Se admite amplasarea/reparația elementelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran, sau în afara spațiului public. Pentru cele amplasate în subteran, fie ele private sau de interes public, se va readuce la starea inițială pavajul sau spațiul verde afectat de lucrarea respectivă.
- pentru realizarea de orice funcțiuni admise cu condiționări se vor elabora studii de specialitate aprobate conform legii.

### **3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE**

- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile-monument din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Aparată de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice
- sau de pe parcelele adiacente.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZ.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această



reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- cazino, săli de jocuri de noroc;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto
- spălătorii chimice și auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- parcuri improvizate, garaje realizate fără autorizație;

#### **4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

Zona verde situată de o parte și de alta a oglinzii de apă ce înconjoară cetatea are regim de protecție special, aici fiind interzisă realizarea oricărui fel de construcții/instalații ce pot obtura vizibilitatea spre cetate și spre oglinda de apă. Se permite realizarea în această zonă a unor construcții îngropate, care să se folosească de diferența de nivel dintre pietonalul superior și zona verde adiacentă oglinzii de apă, cu condiția ca aceste construcții să fie avizate și aprobate de Comisia Națională a Monumentelor Istorice, și să adăpostească funcțiuni de utilitate publică, alimentație publică sau culturale.



## B. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru fiecare **monument istoric sau ansamblu urban clasat** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, *“Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.”*

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streășina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra sau vor fi reabilitate numai prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, unde se vor propune materiale, culori, plantații și configurații compatibile cu statutul și caracterul zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente nu este posibilă.

### 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

Parcelarul și configurația terenului sunt protejate. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

Pentru imobilele înscrise în LMI 2010 este obligatorie conservarea structurii parcelarului și se recomandă conservarea modului de ocupare a parcelelor.

### 6. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 se va păstra alinierea existentă.
- Aliniamentul reprezintă limita dintre proprietatea publică și cea privată
- Regimul de aliniere va respecta planșa desenată de *Reglementări Urbanistice*.

### 7. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR



- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010, se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.
- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate prin Ordinul 1.028/2004 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

## **8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010, se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate)

## **9. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejurimi, etc.)
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente nu este posibilă.
- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010, se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate)
- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate)

## **10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 se va păstra regimul de înălțime existent.
- Se interzice supraînălțarea construcțiilor existente, înscrise în LMI 2010.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate în LMI 2010 se va putea realiza numai în condițiile legii;

## **Construcții și imobile înscrise în LMI 2010**

- Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific restaurării, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.
  - Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
  - este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a

- grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.
- Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor.
  - În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:
    - Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
    - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
    - Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.
    - Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală
    - Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

## 12. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- nu este permisă deschiderea de noi străzi în suprafața zonei protejate;
- nu este permisă scoaterea pietrei cubice de pe carosabile ori trotuare, de asemenea nu e permisă asfaltarea peste piatra cubică. Străzile unde se păstrează piatra cubică originală se vor reabilita doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.
- Străzile care au fost acoperite în trecut cu piatră cubică vor fi reabilitate în aceeași manieră, pentru a participa în mod direct la conturarea ambianței specifice Cetății.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă (piatră cubică, pietriș, piatră de râu etc.).

## 13. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, la o distanță de maxim 300m.



- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice asigurarea locurilor de parcare necesare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modul de folosire tradițional al parcelei etc.

### **Necesarul de parcaje**

#### Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp arie utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp arie utilă

#### Funcțiuni terțiare

##### *Comerț en detail:*

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului)
- clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți

(comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse

manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de

utilizatori etc.)

##### *Alimentație publică:*

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

##### *Servicii cu acces public:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

##### *Servicii profesionale:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

##### *Servicii manufacturiere:*

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

#### Funcțiuni de cultură

##### *Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale etc.:*

- 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp din aria utilă destinată activității de bază

##### *Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc.:*

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală

#### Funcțiuni de învățământ și cercetare

##### *Învățământ preuniversitar:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 200 mp arie utilă, funcție de specificul instituției



## Funcțiuni de turism

### *Hotel:*

- ★★★★★ nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere
- ★★★★ nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere
- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere

### *Hotel de apartamente:*

- ★★★★★ nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere
- ★★★★,★★★ nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere
- ★★ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere

### *Motel:*

- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri la 50 de locuri de parcare obișnuite
- minim 4 locuri la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

## **14.ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile branșamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
- în cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din zonă, este obligatorie îngroparea tuturor rețelilor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV);



## 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul intervențiilor asupra parcelelor ocupate cu monumente istorice clasate, fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.
- Se recomandă de asemenea dezafectarea și desființarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locuri acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- nu se vor utiliza specii de arbori care nu favorizează punerea în valoare a zonei centrale istorice (ex: sălcii)
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2010), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 500 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## 16. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA SAU SUBZONA PUZ-ULUI FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

- Pe străzile unde dimensiunile o permit, este obligatorie realizarea de aliniamente de arbori de talie mare (nu arbuști) și/sau fâșii plantate, necesare atât pentru diminuarea poluării (cu gaze, cu praf, sonore), cât și pentru asigurarea securității pietonilor.
- Pentru a atenua vecinătatea nefavorabilă între Cetate, noua biserică ortodoxă și blocurile socialiste, este obligatorie plantarea de aliniamente arbori care să diminueze impactul vizual negativ al bisericii și blocurilor asupra zonei Cetății.

## 17. ÎMPREJMUIRI

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.



## C. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului actual.
- În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejurimi, etc.)
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente nu este posibilă.
- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010, se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate)
- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate)

### 19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Se va păstra Coeficientul de Utilizare a Terenului actual.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente nu este posibilă.





## C. C1p – Zonă de locuințe colective și servicii cu caracter central

### *Unități Teritoriale de Referință*

*U.T.R. 2 – C1p*

*U.T.R. 3 – C1p*

*U.T.R. 4 – C1p*

*U.T.R. 5 – C1p*

*U.T.R. 6 – C1p*

*U.T.R. 7 – C1p*

*U.T.R. 8 – C1p*

*U.T.R. 9 – C1p*

### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde locuințele colective realizate în centrul orașului în anii '80 care sunt dispuse de-a lungul bulevardului Unirii realizat de asemenea în procesul de sistematizare, și se suprapune cu ansamblurile urbane protejate cuprinse în LMI 2010 cu codul BV-II-a-B-11674 și BV-II-a-B-11675.

Această intervenție brutală asupra sistemului parcellar și fondului construit a dat naștere unor spații destructurate din care se ridică locuințele colective cu arhitectura lor specifică, toate acestea afectând estetic și funcțional zona centrală istorică adiacentă.

De asemenea, construcțiile realizate după 1990, printre care se numără Hotel Bulevard, nu țin cont deloc de caracterul istoric al zonei, nu respectă nici un principiu de ritm, regim de înălțime, gabarit și plastică a fațadelor, afectând mai ales din punct de vedere estetic întreaga zonă.

Zona are o structură funcțională complexă de tip central, cuprinzând funcțiuni de interes general, cu acces public, și de asemenea și locuire colectivă.

#### **Limite**

Zona constă în locuințele colective dispuse de-a lungul bulevardului Unirii, împreună cu spațiile dispuse în spatele acestora, inclusiv zona pieței agroalimentare și câteva imobile nou realizate care adăpostesc funcțiuni comerciale și de locuire.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Până la aprobarea PUZ, autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aflat în vigoare, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.



Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta e situată. Studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii (garaje, anexe gospodărești etc.).

Intervențiile vor urmări minimizarea impactului estetic asupra zonelor cu valoare arhitectural-ambientală, și ridicarea gradului de finisare urbană.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare – anexe, garaje etc. (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric zonei și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Se va conserva vizibilitatea spre cetatea medievală din jonele înconjurătoare și de pe străzile ce oferă vizibilitate spre cetate.

## REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiului public și zonelor verzi se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În toate spațiile publice amenajate, se permite desfășurarea activităților care nu presupun schimbarea amenajărilor sau realizarea de construcții. (ex: promenadă, odihnă, loisir, evenimente etc.)

Piețele / piațele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Este interzisă realizarea de trepte de acces pietonal pe spațiul public. Accesul pietonal în construcțiile care au nivelul parterului mai înalt decât trotuarul se va rezolva în interiorul proprietății.

### **Mobilierul urban**

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului public.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul Zonei Centrale Protejate va fi din aceeași familie.

În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor



publice din întregul ansamblu.

### Terase sezoniere

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite condiții:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia
- Mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaje. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.
- Mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat.
- În toată Zona Centrală Protejată vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări



- Suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1.2 m
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejmuiri sau alte delimitări fizice.
- Toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima logo-ul cetății. Modelele de umbrele/parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.



- Amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe în parcuri, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai



mică de 5m, în locuri care blochează accesul în incinte.

### Construcții sezoniere

În perioada sărbătorilor naționale sau locale (Crăciun, Paști, 1-8 Martie, Zilele Orașului, Zilele Cetății etc.) se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.

Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze dalajul, și să nu încurce circulația pietonală.

## REGLEMENTĂRI PENTRU FIRME, RECLAME, VITRINE

Firmele, vitrinele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, putând fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior.

**Vitrinele** vor respecta golurile de fațadă proiectate (bare comerciale la parterul locuințelor colective, proiectate cu parter comercial), și vor putea fi realizate din materiale precum metal, sticlă, lemn, în culori naturale ale acestora sau culori pastelate.

- Se interzice realizarea de vitrine în culori stridente, din materiale plastice, opace.
- Se interzice dispunerea de firme, reclame pe geamurile spațiilor comerciale.
- Vitrinele vor avea un spațiu special destinat pentru amplasarea firmei, deasupra geamurilor. Este de preferat ca spațiile comerciale înșiruite să își realizeze vitrinele într-un proiect integrat, sau dacă acest lucru nu este posibil, să țină cont și de design-ul vitrinelor vecine.

### Copertine

- Se va ține cont de compatibilitatea fațadei cu inserarea de copertine. Acolo unde configurația fațadei nu o permite, nu se vor realiza copertine.
- Copertinele nu trebuie să îngreuneze circulația pietonală
- Copertinele vor fi realizate din materiale textile pe structuri metalice, având culori nesaturate, preferabil alb sau crem. Nu se permit copertine realizate din materiale plastice și colorate în culori stridente.
- Dimensiunea copertinelor se va raporta la proporțiile, ritmul și dimensiunile golurilor de fațade. Nu se permite amplasarea de copertine de mari dimensiuni care acoperă întreaga fațadă.
- Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore), cu condiția ca acestea să fie înlăturate o dată cu încheierea evenimentelor respective.
- **Firmele** anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă.
- firmele se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel.
- Nu se vor dispune firme/reclame/vitrine la etaj. Pentru activități ce nu ocupă spații la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate /





inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, amplasate în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.

- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă.
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate impune restricții privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Firmele vor ocupa o suprafață de maxim 1,5 mp per unitate comercială/de servicii etc.
- Se interzice amplasarea firmelor pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișuri / terase.
- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.



- firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.
- documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc.)
- în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJPCPN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

## CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;



- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- interveția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare

## A. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

Zona cuprinde nucleul central comercial și de locuințe colective al orașului, care se suprapune cu ansamblurile urbane protejate cuprinse în LMI 2010 cu codul BV-II-a-B-11674 și BV-II-a-B-11675.

Zona nu cuprinde nici un monument istoric clasat în LMI, dar se suprapune cu zonele de protecție și protejate ale acestora.

### 2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Se recomandă păstrarea și încurajarea apariției acelor funcțiuni care generează viață urbană și trafic pietonal (comerț, servicii etc.) și care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic din zonele adiacente. Se recomandă comerțul, funcțiunile culturale, alimentație publică de calitate, funcțiuni turistice (apartamente pentru închiriat, hoteluri, restaurante, cafenele, baruri, centre de informare etc.), servicii (asociații, sedii de agenții, cluburi, media, cabinete de întreținere personală etc), ateliere de creație, ateliere meșteșugărești culturale compatibile cu caracterul zonei.

- Utilizările admise sunt cele specifice zonei centrale.
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes public, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al publicului.

Se admit funcțiuni specifice zonei:

- activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologi etc.)
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- birouri
- educație



- funcțiuni culturale
- sănătate - dispensare, clinici etc.
- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- locuire colectivă
- comerț cu amănuntul;
- comerț în clădiri independente
- servicii manufacturiere, ateliere meșteșugărești
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parcări
- funcțiuni tehnico-edilitare complementare

#### *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- Se admit operațiuni de conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei, cu condiția ca funcțiunile de locuire să ocupe cel puțin 50% din aria construită desfășurată pentru toată zona.
- Se admite extinderea zonelor comerciale în toată zona, pe toate fronturile
- Se admite amplasarea/reparația elementelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran, sau în afara spațiului public. Pentru cele amplasate în subteran, fie ele private sau de interes public, se va readuce la starea inițială pavajul sau spațiul verde afectat de lucrarea respectivă.
- pentru realizarea de orice funcțiuni admise cu condiționări se vor elabora studii de specialitate aprobate conform legii.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură Brașov, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;

### **3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE**

- Se interzice realizarea de noi construcții provizorii în zonă (excepție făcând parcajele subterane, amenajarea de spații de joacă pentru copii, amenajarea de spații publice etc)
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice
- sau de pe parcelele adiacente.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZ.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
  - cazino, săli de jocuri de noroc;
  - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt



- incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
  - depozitare en-gros;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - depozități de materiale refolosibile;
  - stații de întreținere auto
  - spălătorii chimice și auto;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
  - parcuri improvizate, garaje realizate fără autorizație;

#### **4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al Zonei Centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane, reabilitări ale spațiului public etc.), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

#### **B. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI**

Pentru fiecare **monument istoric sau ansamblu urban clasat** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor





- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

Desființarea imobilelor care nu sunt clasate ca monumente istorice, nu sunt propuse spre clasare prin prezentul proiect și nu sunt marcate în planșele desenate ca având valoare ambientală, se poate face în baza unei autorizații de desființare ce trebuie să aibă la bază avizul Ministerului Culturii și Cultelor, prin direcțiile de specialitate.

Nu se permite realizarea de noi construcții.

Modificarea volumetriei construcțiilor existente se va face pe baza unui plan urbanistic de detaliu până la aprobarea PUZ.

În cazul intervenției asupra unui bloc de locuințe, Planul urbanistic de detaliu va analiza întreg blocul. În cazul construirii pe o parcelă liberă Studiul istoric aferent PUD va analiza și parcelele învecinate pentru a stabili contextul istoric, și urban specific zonei respective

Extinderea sau supraetajarea clădirilor existente nu este permisă.

## **5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)**

Parcelarul zonei este unu generat de intervențiile socialiste, în urma cărora s-au distrus areale cu parcelar valoros. Acesta este ocupat în principal cu construcții de locuințe colective, fără delimitări de parcele, terenul din jurul blocurilor fiind considerat spațiu public.

Țesutul urban din această zonă nu prezintă valoare din punct de vedere istoric sau urbanistic.

## **6. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE**

- Este interzisă implantarea de noi construcții supraterane în această zonă. (se permite realizarea de parcaje subterane)
- Se vor desființa toate construcțiile parazitare/provizorii sau anexe din spațiile publice adiacente locuințelor colective
- Este interzisă extinderea parterelor comerciale pe spațiul public.
- Aliniamentul reprezintă limita dintre proprietatea publică și cea privată
- Regimul de aliniere va respecta planșa desenată de *Reglementări Urbanistice*.

## **7. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- Este interzisă implantarea de noi construcții supraterane în această zonă. (se permite realizarea de parcaje subterane)

## **8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Este interzisă implantarea de noi construcții supraterane în această zonă. (se permite realizarea de parcaje subterane)

## **9. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Este interzisă implantarea de construcții supraterane în această zonă. (se permite realizarea de parcaje subterane)
- Este interzisă extinderea parterelor comerciale ale blocurilor pe spațiul public



- Se va conserva Procentul de Ocupare al Terenului actual (nu vor fi luate în calcul construcțiile parazitare/provizorii sau anexe), nefiind permisă realizarea de noi construcții supraterane în zonă.
- Se vor desființa toate construcțiile parazitare/provizorii sau anexe din spațiile publice adiacente locuințelor colective

## 10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Nu este permisă supraetajarea sau supraînălțarea construcțiilor existente.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

**Clădiri fără valoare arhitectural-ambientală**, care pot fi restructurate total sau parțial

- Lucrările de reabilitare/modernizare a imobilelor cu valoare arhitecturală neutră din interiorul zonei vor exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și vor participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale țesutului urban printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
  - *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
  - *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate valoroase, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
  - *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
  - În cazul intenției finisării parterului comercial al clădirilor cu doua sau mai multe niveluri, organele de specialitate pot solicita finisarea întregii fațade, pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai mulți proprietari, unii aflați în imposibilitate materială de a suporta costurile finisării, acestea vor fi suportate de investitorul interesat de finisarea parterului comercial
  - *Acoperișurile* vor avea terase sau șarpante cu forme simple, în două sau patru ape (în funcție de vecinătăți), cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35 și 60 de grade, funcție de contextul local. Se admit pentru luminarea spațiilor din mansarde cu lucarne, doar dacă acestea se încadrează în specificul zonei (care se pot vedea în fotografiile de arhivă sau pe construcțiile vechi cu lucarne conservate), sau se pot folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.



- *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei – țiglă-solzi ceramică naturală, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
  - Se admite ieșirea în consolă a unor porțiuni de fațadă sau balcoane pe o distanță de maxim 1.2m cu o înălțime liberă de la cota trotuarului până la punctul cel mai jos al intradosului ieșindului în consolă de minim 4 m.
  - Orice intervenție asupra fațadelor existente, necesită un proiect de specialitate, avizat conform legii.
  - în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare pentru intervenții asupra clădirilor existente cu valoare neutră (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
  - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
  - se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- în vederea integrării și armonizării locuințelor colective cu fondul construit de factură istorică se impune realizarea unui proiect avizat și autorizat.
  - Calcanele blocurilor vizibile din spațiul public vor fi mascate fie prin arbori de talie mare fi prin realizarea unor fațade înverzite
  - Se recomandă finisarea fațadelor în culori neutre (diferite nuanțe de alb) pentru ca acestea să aibă un impact vizual minim asupra Zonei Centrale. Diversele finisaje existente pe fațadă de tipul placajelor de cărămidă sau detalii de sticlă/metal vor fi păstrate în culorile originale. Este interzisă marcarea ritmului golurilor prin benzi continue de culori stridente, vii, saturate.
  - Este interzisă realizarea de goluri atipice (cerc, romb, hexagon) pe fațadele locuințelor colective existente sau propuse.
  - Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică de culoare naturală sau tablă fălțuită gri.
  - Este interzisă afișarea de bannere/reclame/firme pe suprafețele fațadelor locuințelor colective.

### Paleta Cromatică

NOTĂ: Pentru îndrumarul de culori a fost aleasă paleta cromatică RAL CLASSIC (ex. RAL 9003) și RAL DESIGN (ex. RAL 070 90 10)

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare, se recomandă pe lângă îndrumarul de culori prezentat și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb. În acest caz, culorile din paleta cromatică pentru ornamente pot deveni culori de câmp, iar culorile de

P a l e t ă		c r o m a t i c ă	
070 90 10	040 80 10	3012	
020 90 05	070 80 10	8025	
9003	1015	1002	
100 90 05	100 80 10	7034	
095 90 10	095 80 30	7037	
085 90 10	1014	8001	
110 90 10	110 80 10	1000	
180 90 05	200 80 10	7002	
9010	9002	1020	
100 90 05	100 80 10	6013	
9001	1001	8024	
095 90 10	180 90 05	1002	
095 90 10	090 90 20	1019	
080 90 20	1013	085 70 10	
Culori pentru ornamente	Culori de câmp	Culori pentru socluri	

câmp se pot folosi la socluri.

**Notă:** Culorile prezentate sunt menite a alcătui o paletă orientativă, pentru fiecare element arhitectural putându-se opta pentru tonuri mai deschise decât cele prezentate, dar nu se va merge pe nuanțe mai închise sau mai saturate, mai tari. Motivul pentru aceste alegeri este dorința de a obține o imagine finală a clădirii cât mai apropiată de cea originală, iar culorile tari sunt improprii unor perioade cand se utilizau doar pigmenți naturali în colorarea materialelor aplicate pe fațade.

E necesară realizarea unui studiu de parament înainte de reabilitarea oricărei fațade pentru a se putea determina culorile originale aplicate pe pereții clădirii și pe ornamentația fațadelor, exemplul de față funcționând doar ca un îndrumar general. Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

## 12. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- Nu este permisă realizarea de noi accese auto din bulevardul Unirii spre zonele de locuințe colective
- Autorizarea intervențiilor asupra construcțiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

## 13. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

- Pentru zonele adiacente locuințelor colective și dotărilor din acest UTR se vor realiza proiecte tehnice de rezolvare a circulațiilor de categoria a IV-a, cu zone de carosabil, trotuare, spații verzi și parcări;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, la o distanță de maxim 300m.

### Necesarul de parcaje

#### Locuințe

- 1 loc de parcare pentru apartament/casă cu aria utilă mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru apartament/casă cu aria utilă mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție



anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

### Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp arie utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp arie utilă

### Funcțiuni terțiare

#### *Comerț en detail:*

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului)
- clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți

(comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse

manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de

utilizatori etc.)

#### *Alimentație publică:*

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

#### *Servicii cu acces public:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

#### *Servicii profesionale:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

#### *Servicii manufacturiere:*

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

### Funcțiuni de cultură

#### *Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale etc.:*

- 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp din aria utilă destinată activității de bază

#### *Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc.:*

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală

### Funcțiuni de învățământ și cercetare

#### *Învățământ preuniversitar:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 200 mp arie utilă, funcție de specificul instituției

### Funcțiuni de sănătate și asistență socială

#### *Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:*

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp arie utilă



#### *Policlinici:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp arie utilă

#### *Asistență socială:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp arie utilă

#### Funcțiuni sportive

##### *Bowling, popicărie etc:*

- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- parcare pentru biciclete - 1 loc pentru fiecare pistă

#### Funcțiuni de turism

##### *Hotel:*

- ★★★★★ nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere
- ★★★★ nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere
- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere

##### *Hotel de apartamente:*

- ★★★★★ nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere
- ★★★,★★ nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere
- ★★ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere

##### *Motel:*

- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere

##### *Hostel, youth hostel:*

- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere

##### *Vile turistice, pensiuni turistice:*

- ⊗⊗⊗⊗⊗, ⊗⊗⊗⊗, ⊗⊗⊗ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere
- ⊗⊗, ⊗ nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri la 50 de locuri de parcare obișnuite
- minim 4 locuri la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

## **14.ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- în cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din interiorul Zonei Centrale, este obligatorie îngroparea tuturor rețelilor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;



- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.

## **15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde, rezultată în urma realizării circulațiilor carosabile/pietonale, a spațiilor publice (suprafața minimă de spații verzi va fi de 30% din terenul liber adiacent construcțiilor)
- Se recomandă de asemenea dezafectarea și desființarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se vor planta arbori de talie mare (exclus tuia, buxus etc, care sunt arbuști)
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală, iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 500 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## **16. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA SAU SUBZONA PUZ-ULUI FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE**

- Pe străzile unde dimensiunile o permit, este obligatorie realizarea de aliniamente de arbori de talie mare (nu arbuști) și/sau fâșii plantate, necesare atât pentru diminuarea poluării (cu gaze, cu praf, sonore), cât și pentru asigurarea securității pietonilor.
- Pentru a atenua vecinătatea nefavorabilă dintre Zona Centrală Protejată și blocurile socialiste, este obligatorie plantarea de aliniamente arbori care să diminueze impactul vizual negativ al blocurilor.
- Pentru a se asigura intimitatea riveranilor ce dețin imobile cu locuințe individuale adiacente imobilelor de locuințe colective, dar și pentru asigurarea intimității față de parcelele vecine, se recomandă ca pe limitele posterioare (sau unde este cazul, limitele laterale) ale loturilor să fie plantată vegetație de talie medie/mare.

## **17. ÎMPREJMUIRI**

- Nu se vor realiza nici un tip de împrejmuiri în jurul construcțiilor, cu excepția împrejmuirilor din jurul spațiilor verzi, care nu vor fi mai înalte de 50 cm, și vor fi transparente
- Este interzisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, tablă strălucitoare, policarbonat, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, imitații de piatră, piatră lăcuită, marmură spartă, cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit. Se interzice tratarea de tip rustic a împrejmuirilor, aspectul acestora fiind supus aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.



## **C. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Este interzisă implantarea de construcții supraterane în această zonă. (se permite realizarea de parcaje subterane)
- Este interzisă extinderea parterelor comerciale ale blocurilor pe spațiul public
- Se va conserva Procentul de Ocupare al Terenului actual (nu vor fi luate în calcul construcțiile parazitare/provizorii sau anexe), nefiind permisă realizarea de noi construcții supraterane în zonă
- Se vor desființa toate construcțiile parazitare/provizorii sau anexe din spațiile publice adiacente locuințelor colective

### **19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Se va menține CUT-ul existent.
- Nu este permisă supraetajarea sau supraînălțarea construcțiilor existente.





## D. C2p – Zonă construită protejată cu caracter central dezvoltată pe un țesut parcelar istoric

### Unități Teritoriale de Referință

<i>U.T.R. 10 – C2p</i>	<i>U.T.R. 16 – C2p</i>	<i>U.T.R. 22 – C2p</i>
<i>U.T.R. 11 – C2p</i>	<i>U.T.R. 17 – C2p</i>	<i>U.T.R. 23 – C2p</i>
<i>U.T.R. 12 – C2p</i>	<i>U.T.R. 18 – C2p</i>	<i>U.T.R. 24 – C2p</i>
<i>U.T.R. 13 – C2p</i>	<i>U.T.R. 19 – C2p</i>	<i>U.T.R. 25 – C2p</i>
<i>U.T.R. 14 – C2p</i>	<i>U.T.R. 20 – C2p</i>	<i>U.T.R. 26 – C2p</i>
<i>U.T.R. 15 – C2p</i>	<i>U.T.R. 21 – C2p</i>	<i>U.T.R. 27 – C2p</i>

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde nucleul central al orașului dezvoltat pe un parcelar istoric, care se suprapune cu ansamblurile urbane protejate cuprinse în LMI 2010 cu codul BV-II-a-B-11674 și BV-II-a-B-11675.

De asemenea, zona mai cuprinde 5 monumente istorice clasate în LMI 2010:

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Cod LMI</i>	<i>Denumire</i>	<i>Adresă</i>	<i>Datare</i>
598	BV-II-a-B-11674	Ansamblul urban "Zona de nord a orașului"	Delimitare: S- Bd. Unirii; V – str. Perța Titu, str. Pălărierilor, N. str. Mihai Viteazul; E – str. Doamna Stanca	Sec. XVIII – înc. sec. XX
599	BV-II-a-B-11675	Ansamblul urban "zona Morii"	Delimitare: N- Bd. Unirii; E – str. Pe Vale, str. Câmpului, str. Morii; S – Str. George Coșbuc, până la intersecția cu str. Parcului, str. Râului; V – str. Școlii până la Școala Generală și limita parcului Bisericii Reformate.	Sec. XVIII – înc. sec. XIX
609	BV-II-m-B-11683	Casă	Str. D-na Stanca, nr. 24	inc sec XX
610	BV-II-m-B-11684	Fosta Prefectură, azi Poliție	Str. D-na Stanca, nr. 30	Sec. XIX
611	BV-II-m-B-11685	Casă	Str. D-na Stanca, nr. 44	Sec. XIX
612	BV-II-m-B-11686	Banca Națională - filiala Făgăraș, Azi Banca Comercială Română	Str. Eminescu Mihai, nr. 14	Sec. XIX
617	BV-II-m-B-11688	Casa dr. Giurecă, azi Casa Căsătoritorilor – în prezent fără funcțiune	Str. Mihai Viteazul, nr. 2	Înc. Sec XX

Se mai regăsesc în aceste UTR-uri și imobile cu construcții propuse spre clasare prin PUG Făgăraș:

- Construcția din Piața Republicii nr. 12 (în prezent la parter se regăsesc funcțiuni de alimentație publică)
- Construcția din Piața Republicii nr. 27 (în prezent la parter se află un sediu de bancă, iar clădirea mai este ocupată cu diferite funcțiuni comerciale de mici dimensiuni)

Zona are o structură funcțională complexă de tip central, cuprinzând funcțiuni de interes general, cu acces public, și de asemenea și locuire de tip individual. Alături de acestea întâlnim concentrate numeroase instituții publice și de interes public din oraș.

Valoarea deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban – vizibilă de pe parcursurile interioare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece prezintă atractivitate atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți – datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al localității.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism PUD cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ, autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aflat în vigoare, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Pe baza analizelor, clădirile din interiorul Zonei Centrale au fost clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa “*Valoarea arhitectural-ambientală a fondului construit*”:

- a. **Clădiri monument istoric**, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice 2010 (intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, conform legii).
- b. **Clădiri cu valoare arhitectural-ambientală echivalentă cu cea a monumentelor istorice**, propuse spre clasare în studiul istoric aferent PUG Făgăraș (intervențiile pe acestea se vor realiza în regim specific monumentelor istorice)
- c. **Clădiri cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare**, care se protejează (pentru această categorie de construcții este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice etc.)
- d. **Clădiri cu valoare ambientală mare**, care pot fi modificate pentru ameliorare din punct de vedere estetic, funcțional, volumetric
- e. **Clădiri fără valoare arhitectural-ambientală**, care pot fi restructurate total sau parțial

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta e situată. Studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii (garaje, anexe gospodărești etc.).

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Mansardarea / supraînălțarea clădirilor monument istoric este interzisă.

Mansardarea / supraînălțarea clădirilor cu valoare ambientală foarte mare sau mare nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. (Pentru a vedea permisiunile în ceea ce privește regimul de înălțime se vor consulta planșele cu *Reglementări fronturi istorice, Regim de înălțime, Paletă cromatică*)

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare – anexe, garaje etc. (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Se va conserva vizibilitatea spre cetatea medievală din zonele înconjurătoare și de pe străzile ce oferă vizibilitate spre cetate.



## REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiului public și zonelor verzi se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Este interzisă realizarea de trepte de acces pietonal pe spațiul public. Accesul pietonal în construcțiile care au nivelul parterului mai înalt decât trotuarul se va rezolva în interiorul proprietății.

În toate spațiile publice amenajate, se permite desfășurarea activităților care nu presupun schimbarea amenajărilor sau realizarea de construcții. (ex: promenadă, odihnă, loisir, evenimente etc.)

Piețele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Se recomandă ca străzile cu valoare istorică să fie reabilite și pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea și ambianța specifică a Zonei Centrale istorice, respectând în același timp profilele stradale propuse prin PUZ, și vizibile pe planșele desenate de *Reglementări - Plan de circulații, Reglementări – Profile stradale propuse în zona centrală a municipiului Făgăraș*.

Piatra cubică existentă pe carosabile sau trotuare se va conserva, iar străzile pe care se regăsește acest material vor fi reabilite doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.

### **Mobilierul urban**

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului public.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul Zonei centrale va fi din aceeași familie.

În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### **Terase sezoniere**

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite condiții:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia
- Mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaje. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.





- Mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat.



- În toată Zona centrală Construită Protejată vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări
- Suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1.2 m
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejmuiri sau alte delimitări fizice.
- Toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima logo-ul cetății. Modelele de umbrele/parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.



- Amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcări, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5m, în locuri care blochează accesul în incinte.

### **Construcții sezoniere**

În perioada sărbătorilor naționale sau locale (Crăciun, Paști, 1-8 Martie, Zilele Orașului, Zilele Cetății etc.) se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.

Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze dalajul, și să nu încurce circulația pietonală.



## REGLEMENTĂRI PENTRU FIRME, RECLAME, VITRINE

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele dispuse pe clădiri anunță o activitate și nu pot fi transformate în publicitate de produs, marcă sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) cu condiția ca la sfârșitul evenimentelor panourile/pliantele/fluturașii să fie înlăturate de pe spațiul public.

Amplasarea de firme și reclame în zonele istorice se va face doar cu avizul prealabil al Direcției Județene de Cultură. Documentația necesară se va întocmi de către un proiectant autorizat, cu referiri obligatorii în ceea ce privește forma, materialele și culorile ce se vor folosi.

### Firme/publicitate/vitrine

Firmele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, putând fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirilor.

- Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
  - Prin excepție, aceasta poate fi admisă numai ca facilitare pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor monument istoric, cu valoare arhitecturală sau ambientală, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.
- **Vitrinele** spațiilor comerciale din clădirile cu valoare istorică trebuie să respecte configurația inițială a fațadei. Vitrinele și ușile de acces la spațiile comerciale/de servicii vor prelua axele verticale ale golurilor ferestrelor istorice de la etaj. Proporțiile golurilor trebuie concepute ținând cont de golurile de zidărie existente.
- Se interzice distrugerea elementelor decorative și ancadramentelor istorice pentru realizarea de vitrine comerciale.
- Se interzice eliminarea elementelor de zidărie dintre ferestre pentru a crea vitrine de mai mari dimensiuni sau cu alte proporții decât cele ale golurilor istorice
- Vitrinele se vor realiza doar la parterul construcțiilor
- Nu este permisă desființarea soclurilor pentru realizarea de accese și vitrine. Noile accese vor fi propuse astfel încât să nu afecteze aerisirile sau intrările în pivnițe sau demisoluri
- Elementele de tâmplărie ale vitrinelor vor fi realizate din lemn, integrându-se în arhitectura fațadelor istorice.
- Culorile vitrinelor se vor adapta la contextul cromatic al întregii fațade



### Copertine

- Se va ține cont de compatibilitatea fațadei cu inserarea de copertine. Acolo unde configurația fațadei nu o permite, nu se vor realiza copertine.
- Copertinele nu trebuie să îngreuneze circulația pietonală
- Copertinele vor fi realizate din materiale textile pe structuri metalice, având culori nesaturate, preferabil alb sau crem. Nu se permit copertine realizate din materiale plastice și colorate în culori stridente.
- Se permite amplasarea de copertine pe fațade acolo unde acestea nu vor astupa elementele decorative ale acestora.
- Dimensiunea copertinelor se va raporta la proporțiile, ritmul și dimensiunile golurilor de fațade. Nu se permite amplasarea de copertine de mari dimensiuni care acoperă întreaga fațadă a construcțiilor istorice.



- **Firmele** se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel.
- Firmele/reclamele nu vor acoperi elementele decorative ale construcțiilor





- pentru activități ce nu ocupă spații la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.
- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă.
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișe / terase.
- Firmele/reclamele cu o cromatică stridentă, cu lumini intermitente, agresive, cu instalații acustice sau alte elemente disturbatoare ale ambiantului zonei istorice sunt interzise
- Este interzisă amplasarea automatelor pentru orice fel de mărfuri pe spațiul public (automate cafea, înghețată etc.)
- Se permite amplasarea de bannere, flamuri, steaguri etc. pentru perioade scurte de timp (pe durata unor festivaluri, evenimente), doar cu condiția ca acestea să fi fost autorizate în prealabil. Excepție fac steagurile/bannerele aparținând campaniei de promovare turistică și brand de oraș care pot fi elaborate pentru municipiul Făgăraș și expuse permanent, având însă și acestea nevoie de autorizație prealabilă.
- Firmele amplasate perpendicular pe fațade vor fi realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat, sticlă), cu dimensiuni de maxim 0,5x0,9 m. Acestea vor fi amplasate la cel puțin 2,5m înălțime de la nivelul trotuarului. Literele se recomandă a fi decupate din materialul folosit, rezultând o transparență a firmei.
- Firmele amplasate în planul fațadei se vor adapta la lungimea vitrinelor/gangurilor/ușilor de dedesubt și vor fi axate simetric. Culoarele acestora vor fi alese astfel încât să se integreze în paleta cromatică a fațadei
- Firmele vor fi realizate din litere individuale din lemn, metal, polistiren extrudat finisat, metal cu sticlă, aplicate direct pe fațade. Înălțimea literelor va fi de maxim 0,5 m. Lungimea firmei nu va depăși două treimi din lungimea fațadei. Literele nu vor fi lipite de nici un element decorativ valoros prezent pe fațade, și vor fi amplasate deasupra golurilor de zidărie







- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.



- firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.
- documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc.)

în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJPCPN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

## CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.



## A. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

Zona cuprinde nucleul central ale orașului, care se suprapune cu ansamblurile urbane protejate cuprinse în LMI 2010 cu codul BV-II-a-B-11674 și BV-II-a-B-11675.

Pe baza analizelor, clădirile din interiorul Zonei Centrale au fost clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa “*Valoarea arhitectural-ambientală a fondului construit*”:

- Clădiri monument istoric**, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice 2010 (intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, conform legii).
- Clădiri cu valoare arhitectural-ambientală echivalentă cu cea a monumentelor istorice**, propuse spre clasare în studiul istoric aferent PUG Făgăraș (intervențiile pe acestea se vor realiza în regim specific monumentelor istorice)
- Clădiri cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare**, care se protejează (pentru această categorie de construcții este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice etc.)
- Clădiri cu valoare ambientală mare**, care pot fi modificate pentru ameliorare din punct de vedere estetic, funcțional, volumetric
- Clădiri fără valoare arhitectural-ambientală**, care pot fi restructurate total sau parțial

#### Lista Monumentelor Istorice din zonă

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
598	BV-II-a-B-11674	Ansamblul urban "Zona de nord a orașului"	Delimitare: S- Bd. Unirii; V – str. Perța Titu, str. Pălărierilor, N. str. Mihai Viteazul; E – str. Doamna Stanca	Sec. XVIII – înc. sec. XX
599	BV-II-a-B-11675	Ansamblul urban "zona Morii"	Delimitare: N- Bd. Unirii; E – str. Pe Vale, str. Câmpului, str. Morii; S – Str. George Coșbuc, până la intersecția cu str. Parcului, str. Râului; V – str. Școlii până la Școala Generală și limita parcului Bisericii Reformate.	Sec. XVIII – înc. sec. XIX
609	BV-II-m-B-11683	Casă	Str. D-na Stanca, nr. 24	inc sec XX
610	BV-II-m-B-11684	Fosta Prefectură, azi Poliție	Str. D-na Stanca, nr. 30	Sec. XIX
611	BV-II-m-B-11685	Casă	Str. D-na Stanca, nr. 44	Sec. XIX
612	BV-II-m-B-11686	Banca Națională - filiala Făgăraș, Azi Banca Comercială Română	Str. Eminescu Mihai, nr. 14	Sec. XIX
617	BV-II-m-B-11688	Casa dr. Giurcă, azi Casa Căsătoritorilor – în prezent fără funcțiune	Str. Mihai Viteazul, nr. 2	Înc. Sec XX



## 2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Se recomandă păstrarea și încurajarea apariției acelor funcțiuni care generează viață urbană și trafic pietonal (comerț, servicii etc.) și care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic. Se recomandă comerțul, funcțiunile culturale, alimentație publică de calitate, funcțiuni turistice (mici hoteluri, pensiuni, restaurante, cafenele, baruri, centre de informare etc.), servicii (asociații, sedii de agenții, cluburi, media, cabinete de întreținere personală etc), ateliere de creație, ateliere meșteșugărești culturale compatibile cu caracterul zonei.

- Utilizările admise sunt cele specifice zonei centrale.
- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes public, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Se admit funcțiuni specifice zonei:

- activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologi etc.)
- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- birouri
- educație
- funcțiuni culturale – teatre, centre auditii etc.
- sănătate - dispensare, clinici etc.
- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- locuire
- comerț cu amănuntul;
- servicii manufacturiere, ateliere meșteșugărești
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parcări



### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit operațiuni de conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu regimul de protecție al clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală, cu condiția ca funcțiunile de locuire să ocupe cel puțin 30% din aria construită desfășurată pentru toată Zona Centrală.
- Se admite extinderea zonelor comerciale în toată zona, pe toate fronturile, și se încurajează utilizarea curților și subsolurilor pentru adăpostirea acestor funcțiuni sau a altor funcțiuni compatibile cu caracterul zonei.
- Se admite conversia funcțională pentru revenirea la funcțiunea inițială adăpostită de clădire, cu condiția ca aceasta să nu genereze poluare, praf, zgomot sau trafic de mare tonaj.
- Se admite conversia funcțională a locuințelor doar dacă se poate asigura acces direct din spațiul public.
- Se admite amplasarea/reparația elementelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran, sau în afara spațiului public. Pentru cele amplasate în subteran, fie ele private sau de interes public, se va readuce la starea inițială pavajul sau spațiul verde afectat de lucrarea respectivă.
- pentru realizarea de orice funcțiuni admise cu condiționări se vor elabora studii de specialitate aprobate conform legii.
- Funcțiuni tehnico-edilitare, cu condiția ca impactul vizual asupra zonei centrale istorice să fie minim (se admit mascări cu vegetație, sau structuri contemporane din lemn/metal etc., cu un grad mare de finisare)

### 3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Aparate de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice
- sau de pe parcelele adiacente.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZ.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
  - cazino, săli de jocuri de noroc;
  - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
  - depozitare en-gros;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din



- circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto
- comerț specializat cu piese auto, materiale plastice, scule/unelte motorizate sau nemotorizate, etc
- spălătorii chimice și auto;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- parcuri improvizate, garaje realizate fără autorizație;

#### 4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare. sau de reconsiderare a proiectului

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

#### B. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru fiecare **monument istoric sau ansamblu urban clasat** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, *“Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor*



*istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.”*

Desființarea imobilelor care nu sunt clasate ca monumente istorice, nu sunt propuse spre clasare prin prezentul proiect și nu sunt marcate în planșele desenate ca având valoare ambientală foarte mare sau mare, se poate face în baza unei autorizații de desființare ce trebuie să aibă la bază avizul Ministerului Culturii și Cultelor, prin direcțiile de specialitate.

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor pentru construcțiile monument istoric, sau care sunt marcate pe planșele desenate ca având valoare arhitectural-ambientală foarte mare.

Ca excepție, se permit modificări sau supraînălțări doar la construcțiile marcate astfel pe planșele de *Reglementări fronturi istorice, Regim de înălțime, Paletă cromatică*. Modificările pot fi realizate doar dacă respectă conformarea, proporțiile și înălțimea din aceste planșe.

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheaburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra. Pentru acestea se vor putea realiza proiecte tehnice de reabilitare/restructurare/reamenajare aprobate și avizate conform legii, care să pună în valoare spațiul public, traseele pietonale, patrimoniul construit.

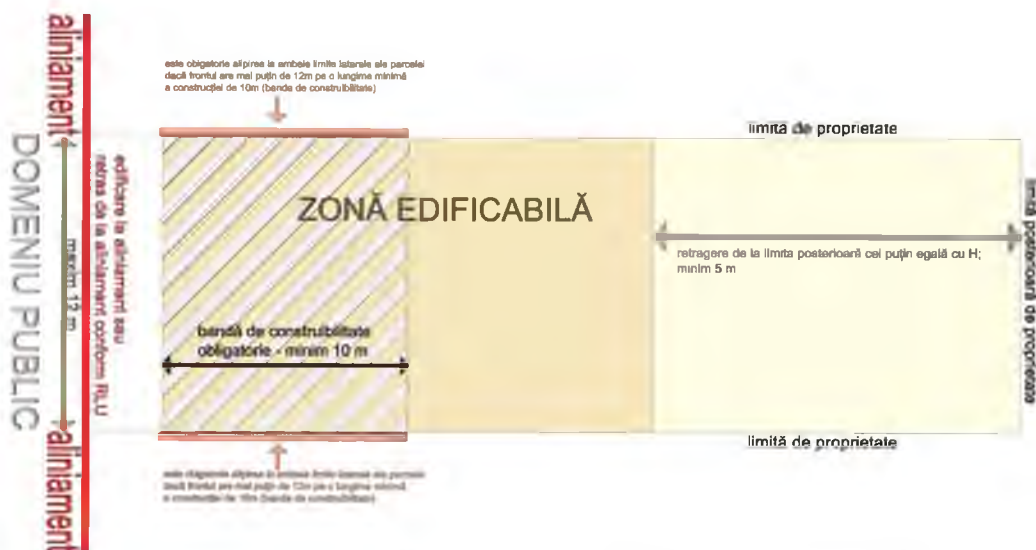
Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

## B1. ILUSTRĂRI GRAFICE – OCUPAREA TERENURILOR în C2p

Ilustrare grafică pentru fronturi la stradă cu lungime de maxim 12 m, front continuu, cu poziționare a construcțiilor pe aliniament, atunci când există calcan vecin, regim maxim de înălțime 9m până la coamă: S+P+M, D+P+M

NOTĂ: Regimul de înălțime la coamă poate varia în funcție de construcțiile cu valoare arhitecturală vecine. Se va consulta planșa cu DESFĂȘURĂRI FRONTURI, pentru vizualizare exactă a maximumului de înălțime.

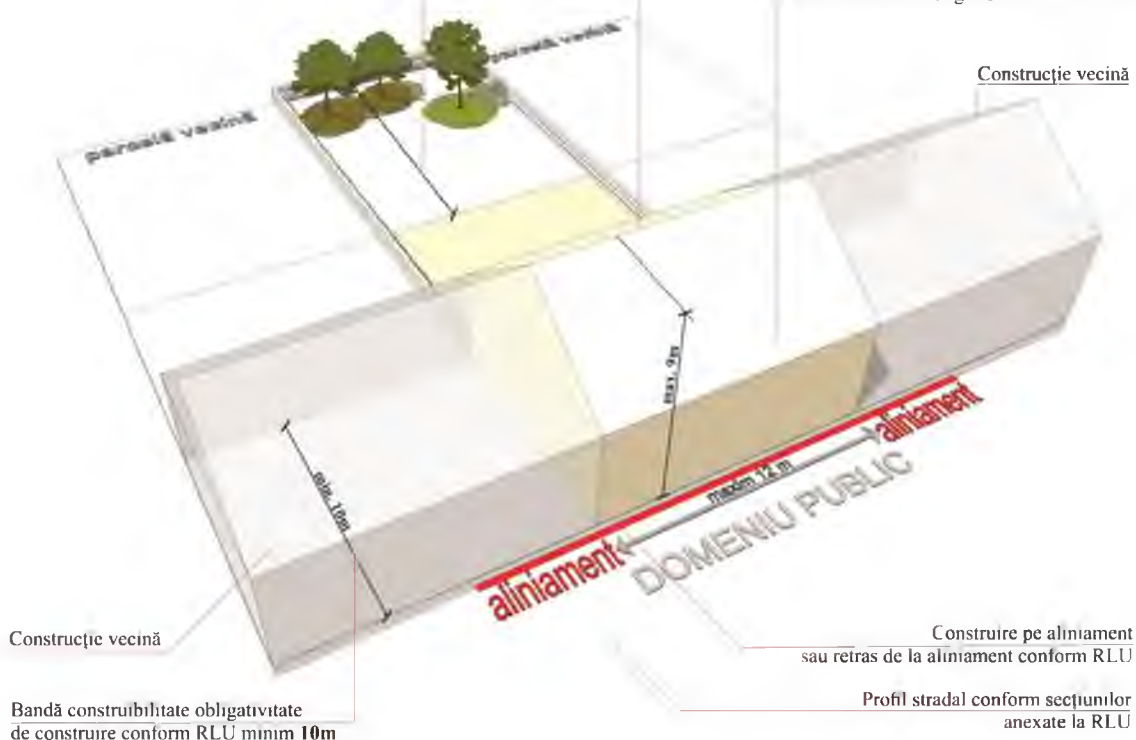


Retragere de la limita posterioară cel puțin egală cu înălțimea la cornișă, dar nu mai mică de 5m

Regim maxim de înălțime 9 m până la coama construcției  
S+P+M, D+P+M

Construcția se va lipi la ambele laturi ale parcelei dacă frontul are lungimea de maxim 12m

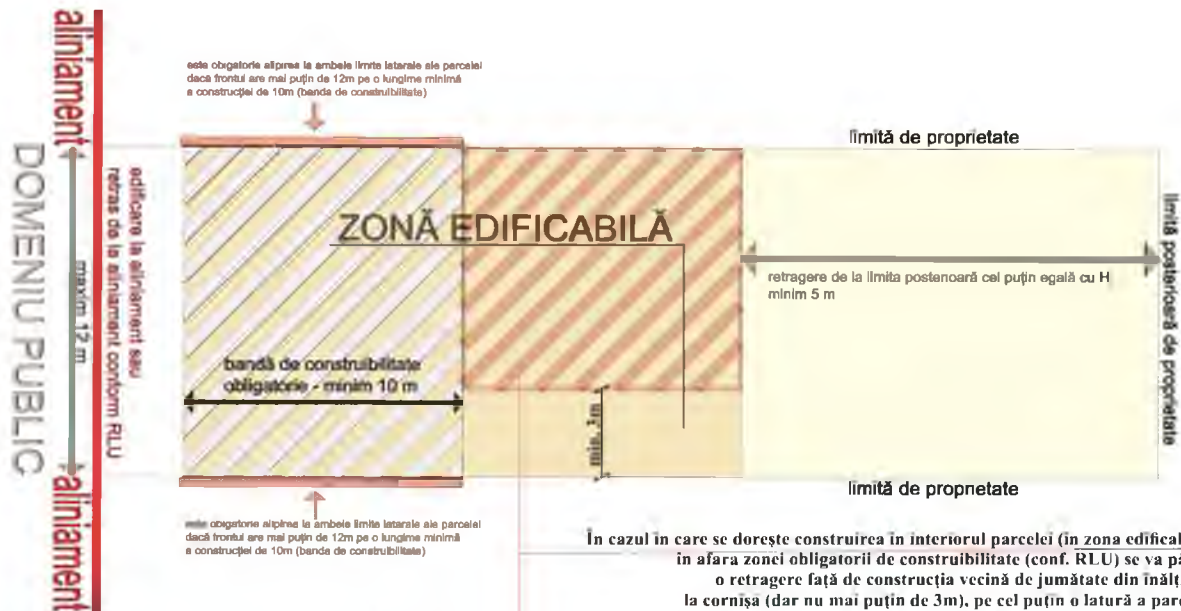
Construcție vecină





**Ilustrare grafică pentru fronturi la stradă cu lungime de maxim 12 m, front continuu, cu poziționare a construcțiilor pe aliniament, atunci când există calcan vecin, regim maxim de înălțime 9m până la coamă: S+P+M, D+P+M**

*NOTĂ: Regimul de înălțime la coamă poate varia în funcție de construcțiile cu valoare arhitecturală vecine. Se va consulta planșa cu DESFAȘURĂRI FRONTURI, pentru vizualizare exactă a maximumului de înălțime.*



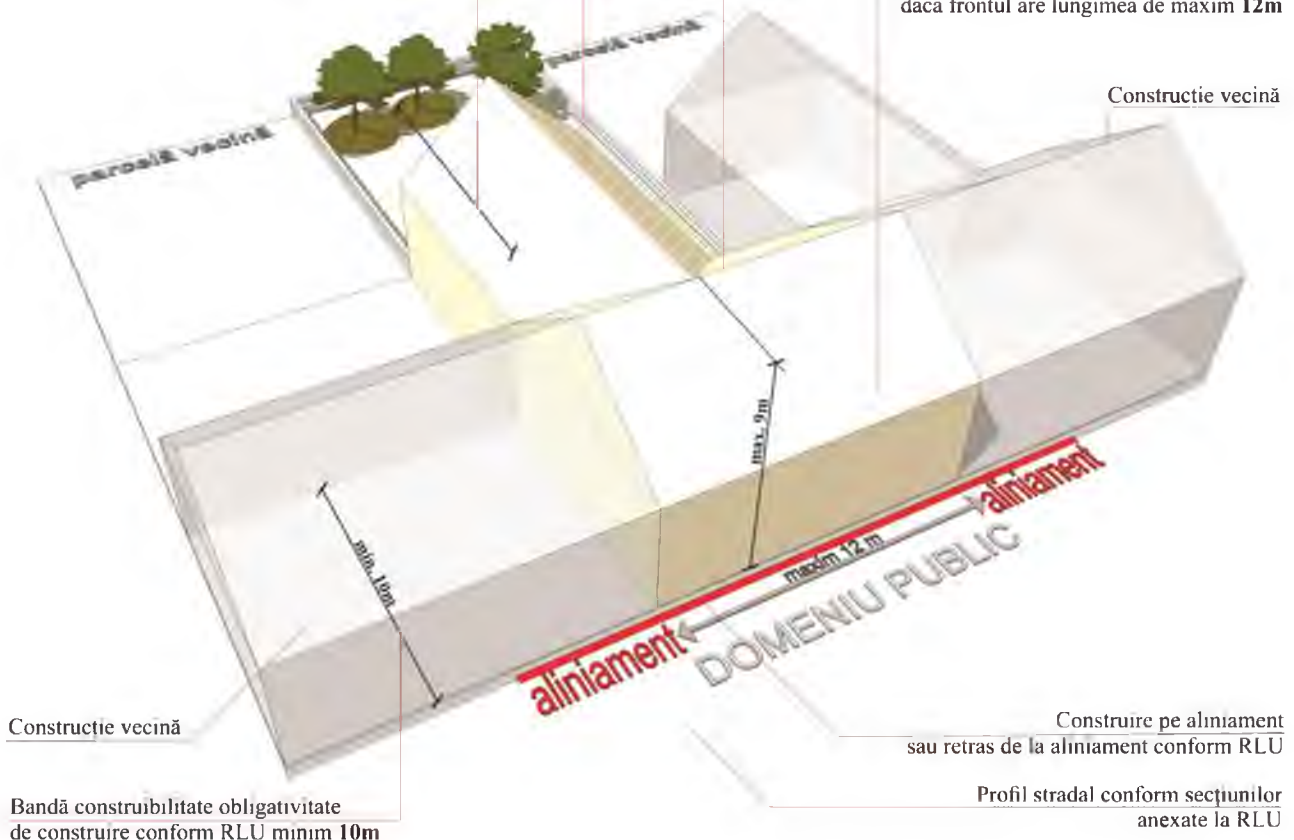
Retragere de la limita posterioară cel puțin egală cu înălțimea la cornișă, dar nu mai mică de 5m

În cazul în care se dorește construirea în interiorul parcelei (în zona edificabilă), în afara zonei obligatorii de constructibilitate (conf. RLU) se va păstra o retragere față de construcția vecină de jumătate din înălțimea la cornișă (dar nu mai puțin de 3m), pe cel puțin o latură a parcelei.

Regim maxim de înălțime 9 m până la coamă construcției  
S+P+M, D+P+M

Construcția se va lipi la ambele laturi ale parcelei dacă frontul are lungimea de maxim 12m

Construcție vecină



Construcție vecină

Bandă de constructibilitate obligativitate de construire conform RLU minim 10m

Construcție pe aliniament sau retras de la aliniament conform RLU

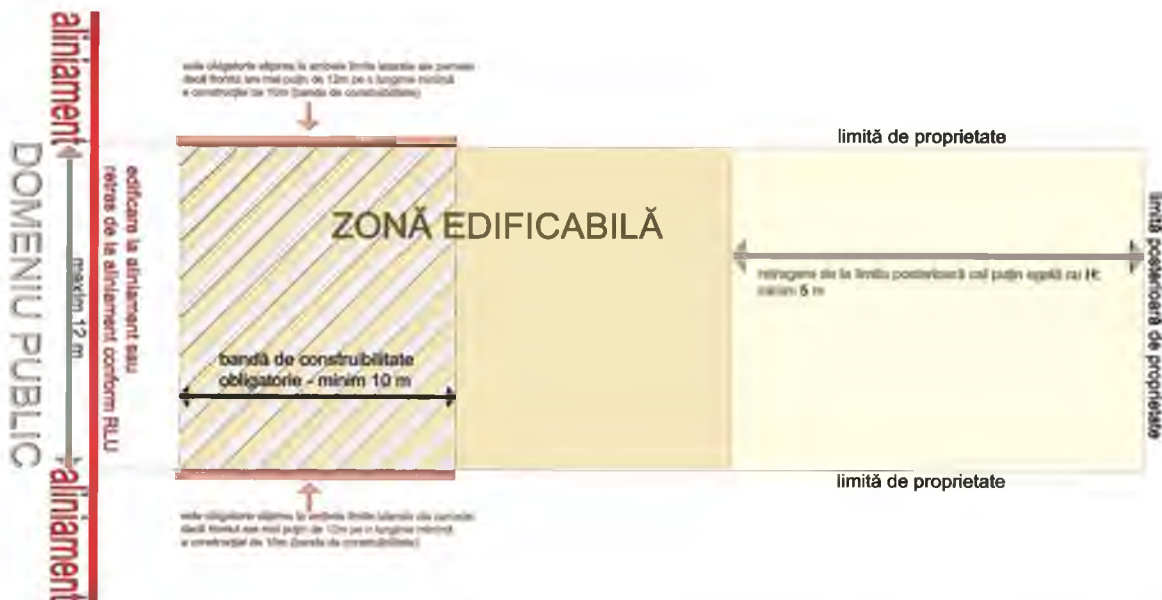
Profil stradal conform secțiunilor anexate la RLU





**Ilustrare grafică pentru fronturi la stradă cu lungime de maxim 12 m, front continuu, cu poziționare a construcțiilor pe aliniament, atunci când există calcan vecin, regim maxim de înălțime 12 m până la coamă: S+P+1+M, D+P+1+M**

*NOTĂ: Regimul de înălțime la coamă poate varia în funcție de construcțiile cu valoare arhitecturală vecine. Se va consulta planșa cu DESFĂȘURĂRI FRONTURI, pentru vizualizare exactă a maximumului de înălțime.*

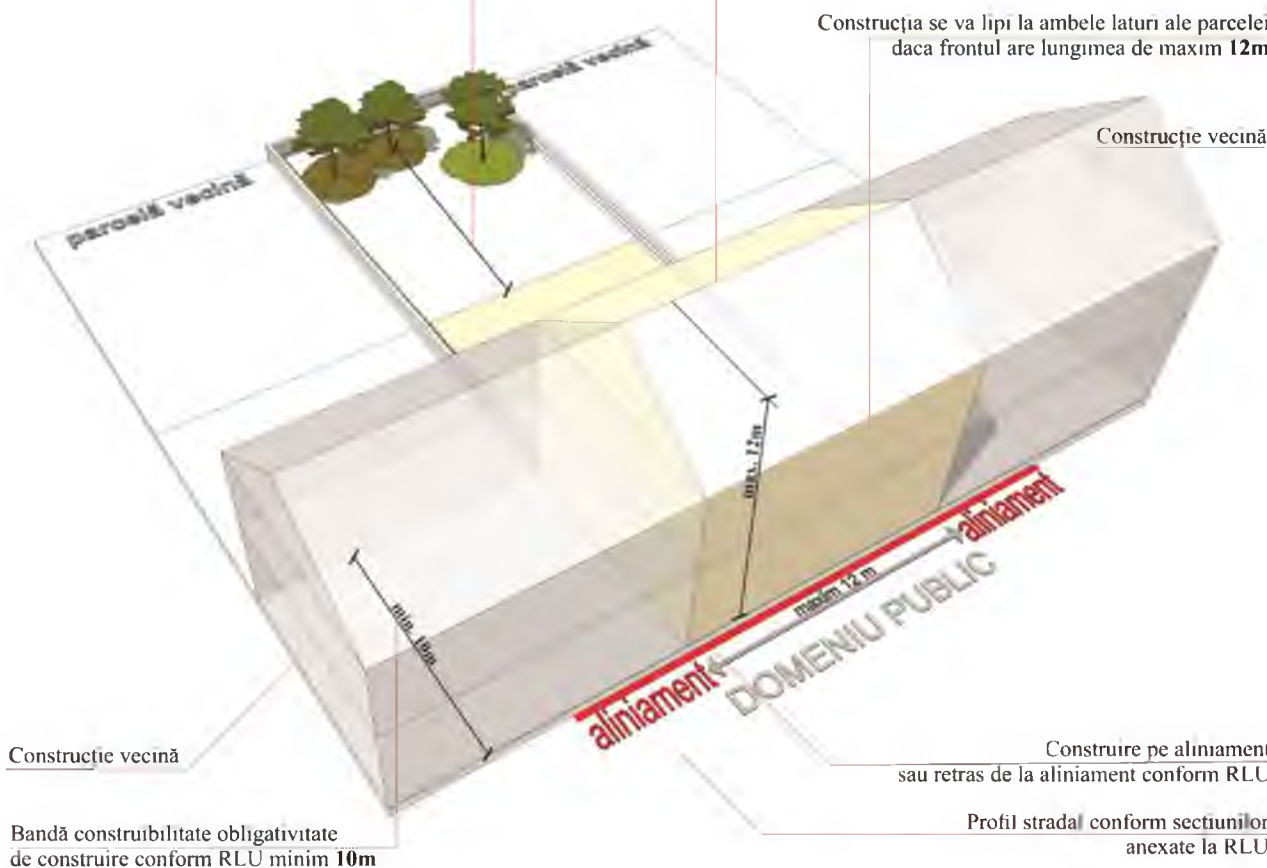


Retragere de la limita posterioară cel puțin egală cu înălțimea la cornișă, dar nu mai mică de 5m

Regim maxim de înălțime 12 m până la coama construcției  
S+P+1+M, D+P+1+M

Construcția se va lipi la ambele laturi ale parcelei dacă frontul are lungimea de maxim 12m

Construcție vecină



Construcție vecină

Bandă constructibilitate obligativitate de construire conform RLU minim 10m

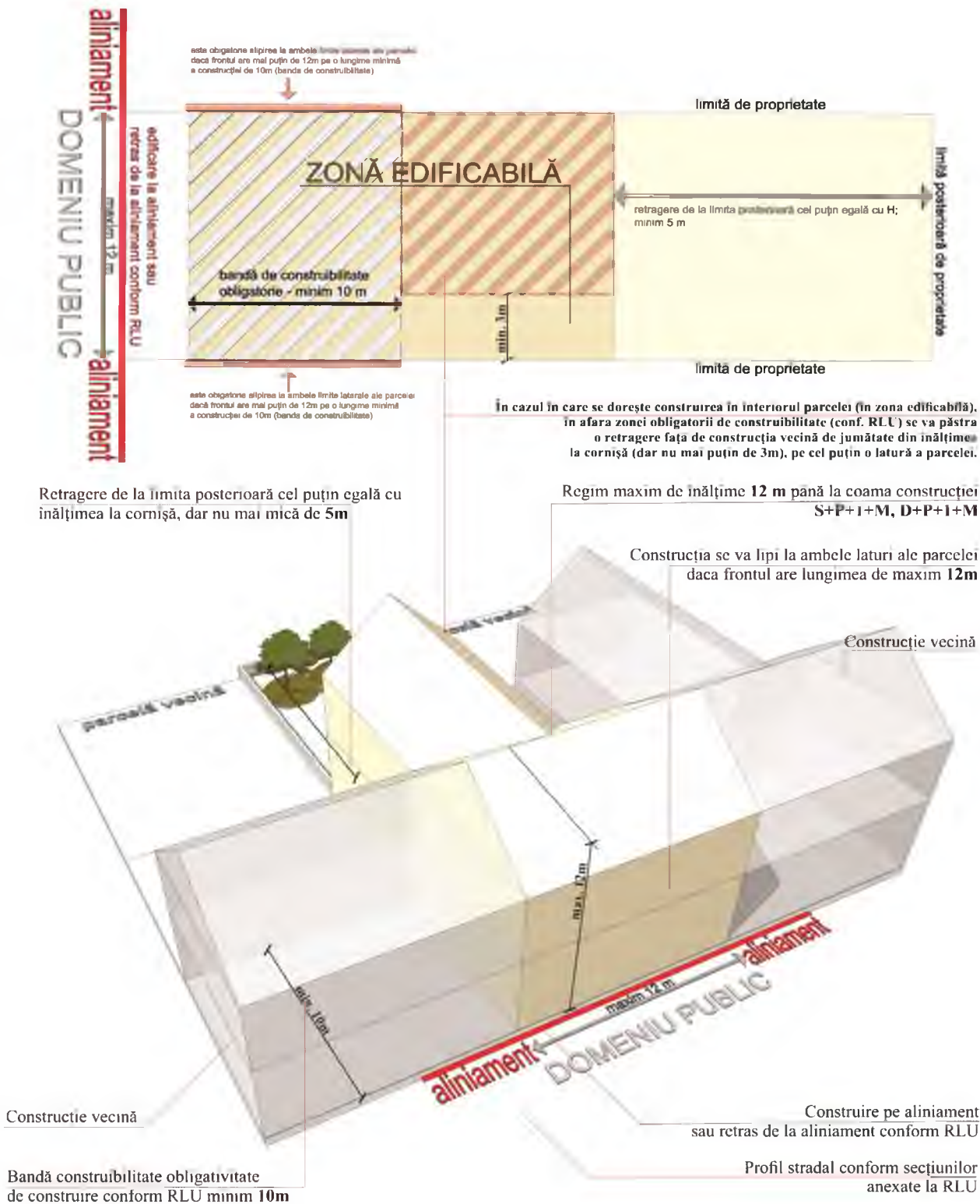
Construcție pe aliniament sau retras de la aliniament conform RLU

Profil strada conform secțiunilor anexate la RLU



**Ilustrare grafică pentru fronturi la stradă cu lungime de maxim 12 m, front continuu, cu poziționare a construcțiilor pe aliniament, atunci când există calcan vecin, regim maxim de înălțime 12 m până la coamă: S+P+1+M, D+P+1+M**

*NOTĂ: Regimul de înălțime la coamă poate varia în funcție de construcțiile cu valoare arhitecturală vecine. Se va consulta planșa cu DESFĂȘURĂRI FRONTURI, pentru vizualizare exactă a maximumului de înălțime.*

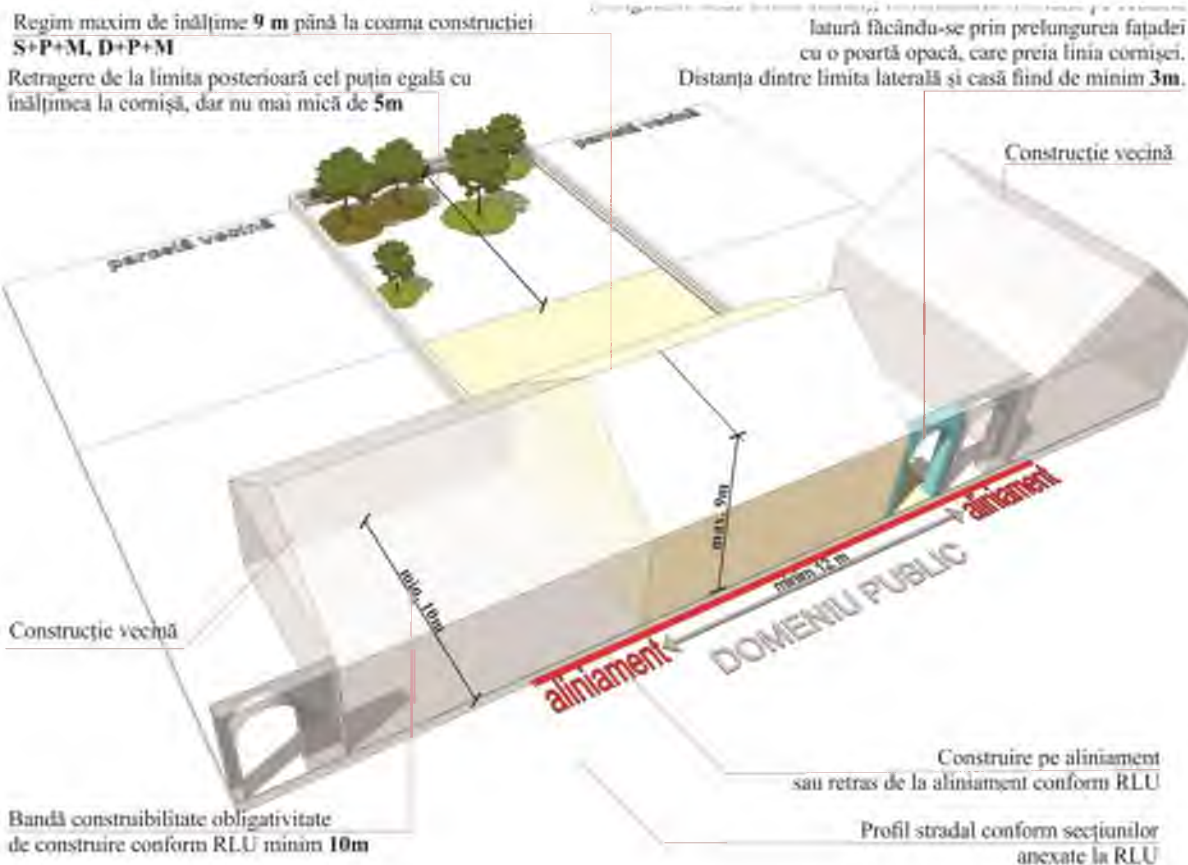
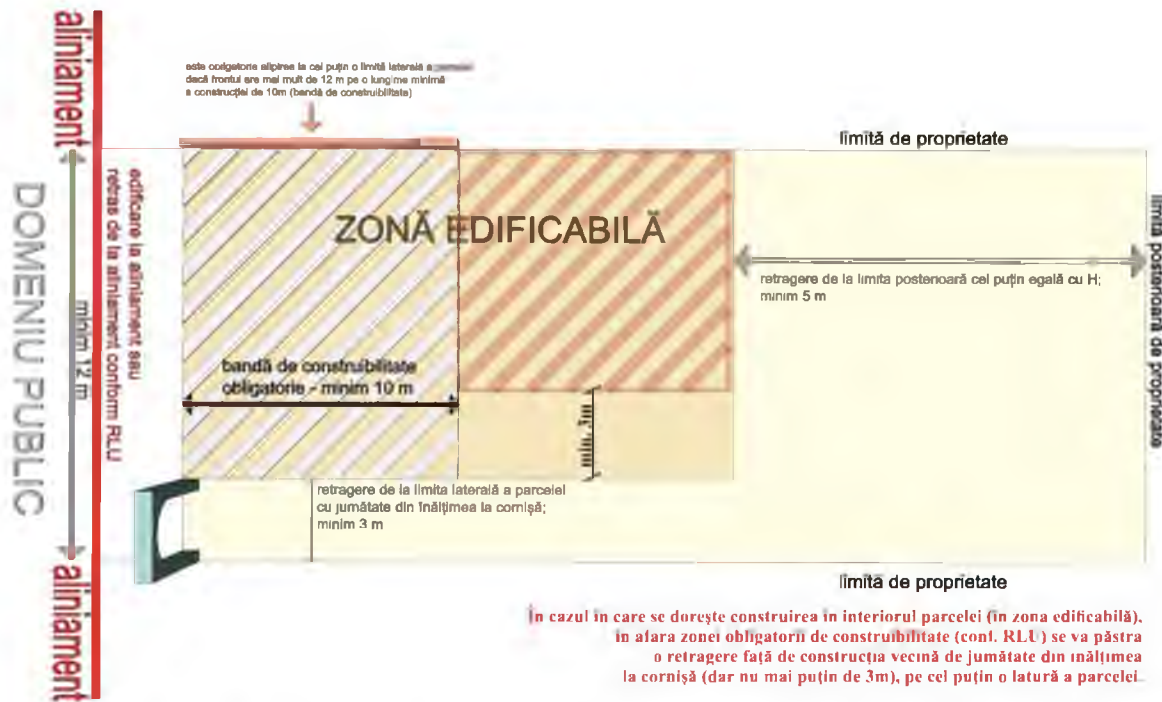






**Ilustrare grafică pentru fronturi la stradă cu lungime de minim 12 m, front continuu, cu poziționare a construcțiilor pe aliniament, atunci când există calcan vecin, regim maxim de înălțime 9 m până la coamă: S+P+M, D+P+M**

*NOTĂ: Regimul de înălțime la coamă poate varia în funcție de construcțiile cu valoare arhitecturală vecine. Se va consulta planșa cu DESFAȘURĂRI FRONTURI, pentru vizualizare exactă a maximumului de înălțime.*





**Ilustrare grafică pentru fronturi la stradă cu lungime de minim 12 m, front continuu, cu poziționare a construcțiilor pe aliniament, atunci când există calcan vecin, regim maxim de înălțime 12 m până la coamă: S+P+1+M, D+P+1+M**

*NOTĂ: Regimul de înălțime la coamă poate varia în funcție de construcțiile cu valoare arhitecturală vecine. Se va consulta planșa cu DESFĂȘURĂRI FRONTURI, pentru vizualizare exactă a maximumului de înălțime.*

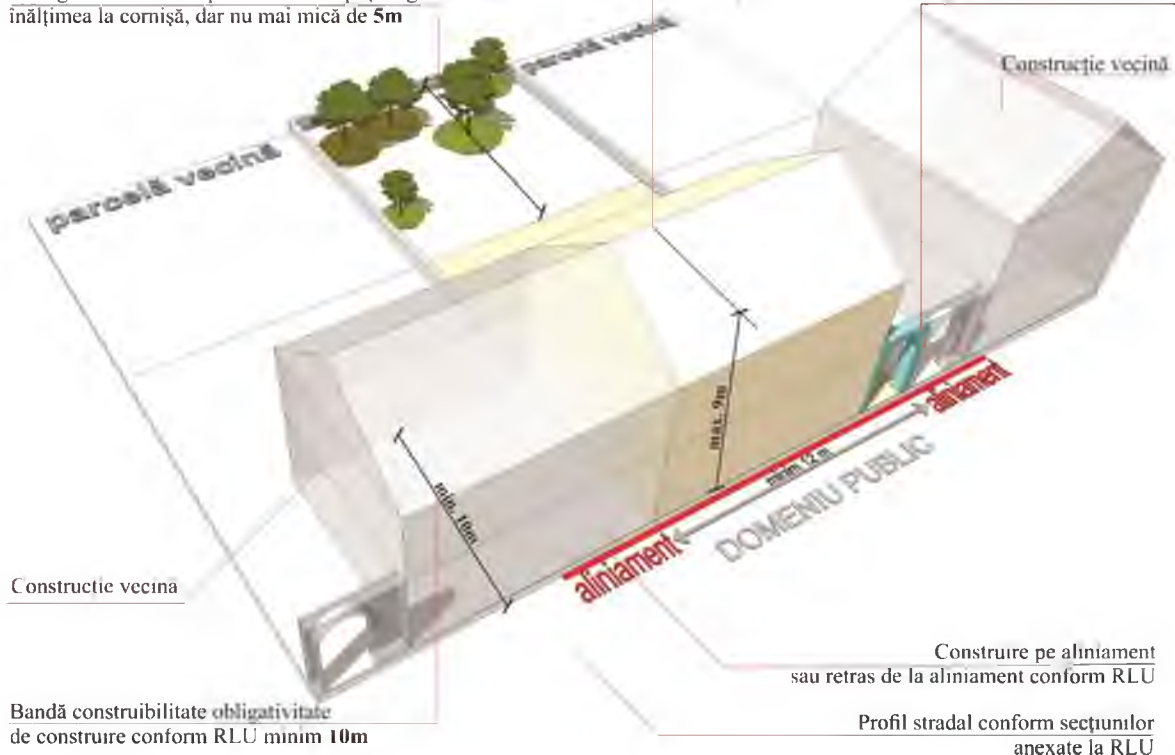


**În cazul în care se dorește construirea în interiorul parcelei (în zona edificabilă), în afara zonei obligatorii de constructibilitate (conf. RLU) se va păstra o retragere față de construcția vecină de jumătate din înălțimea la cornișă (dar nu mai puțin de 3m), pe cel puțin o latură a parcelei.**

Construcția se va lipi la una din limitele laterale ale parcelei (obligatoriu unde exista calcan), continuitatea frontului pe cealaltă latură făcându-se prin prelungirea fațadei cu o poartă opacă, care preia linia cornișei. Distanța dintre limita laterală și casă fiind de minim 3m.

Regim maxim de înălțime 12 m până la coama construcției  
**S+P+1+M, D+P+1+M**

Retragere de la limita posterioară cel puțin egală cu înălțimea la cornișă, dar nu mai mică de 5m







**Ilustrare grafică pentru fronturi la stradă cu lungime de minim 12 m, front continuu, cu poziționare a construcțiilor pe aliniament, atunci când există calcan vecin, regim maxim de înălțime 9 m până la coamă: S+P+M, D+P+M**

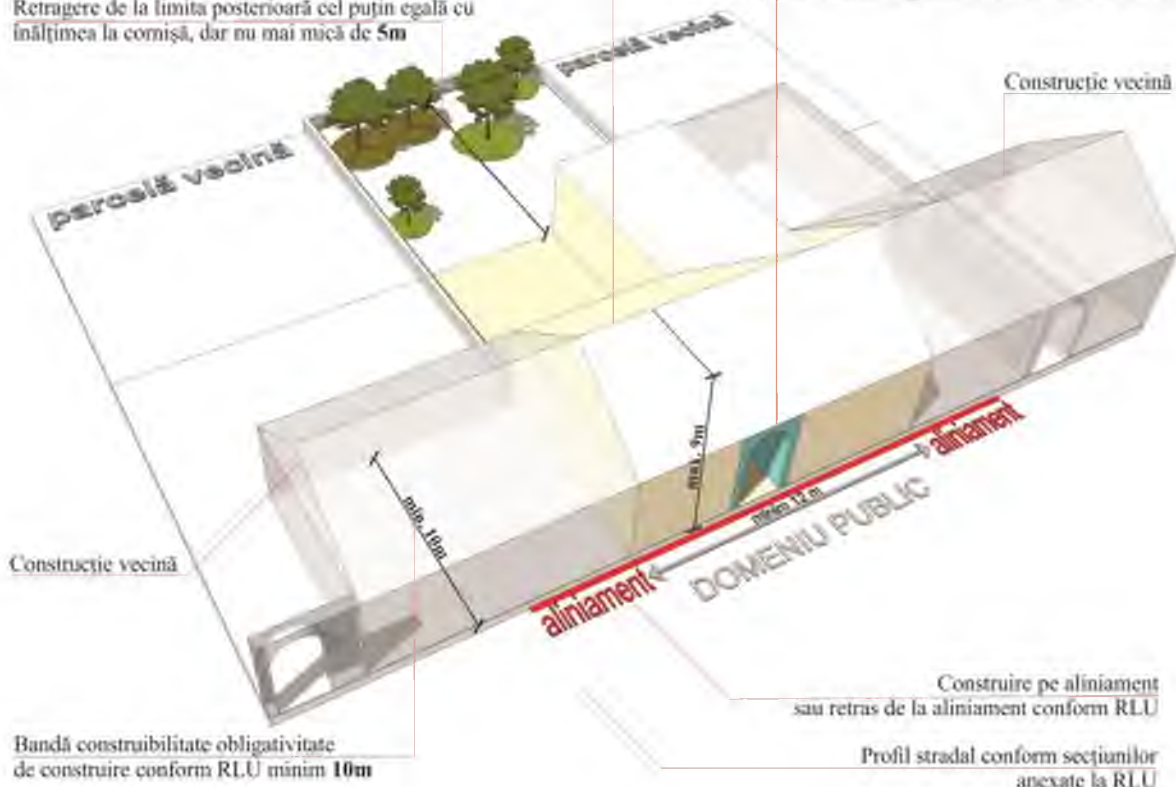
*NOTĂ: Regimul de înălțime la coamă poate varia în funcție de construcțiile cu valoare arhitecturală vecine. Se va consulta planșa cu DESFAȘURĂRI FRONTURI, pentru vizualizare exactă a maximumului de înălțime.*



Regim maxim de înălțime 9 m până la coama construcției S+P+M, D+P+M

Retragere de la limita posterioară cel puțin egală cu înălțimea la comișă, dar nu mai mică de 5m

Construcția se va lipi la ambele limite laterale ale parcelei (obligatoriu unde exista calcan), accesul în interiorul parcelei realizându-se prin intermediul unui gang de intrare. Lățimea minimă a gândului de intrare este de 3m.

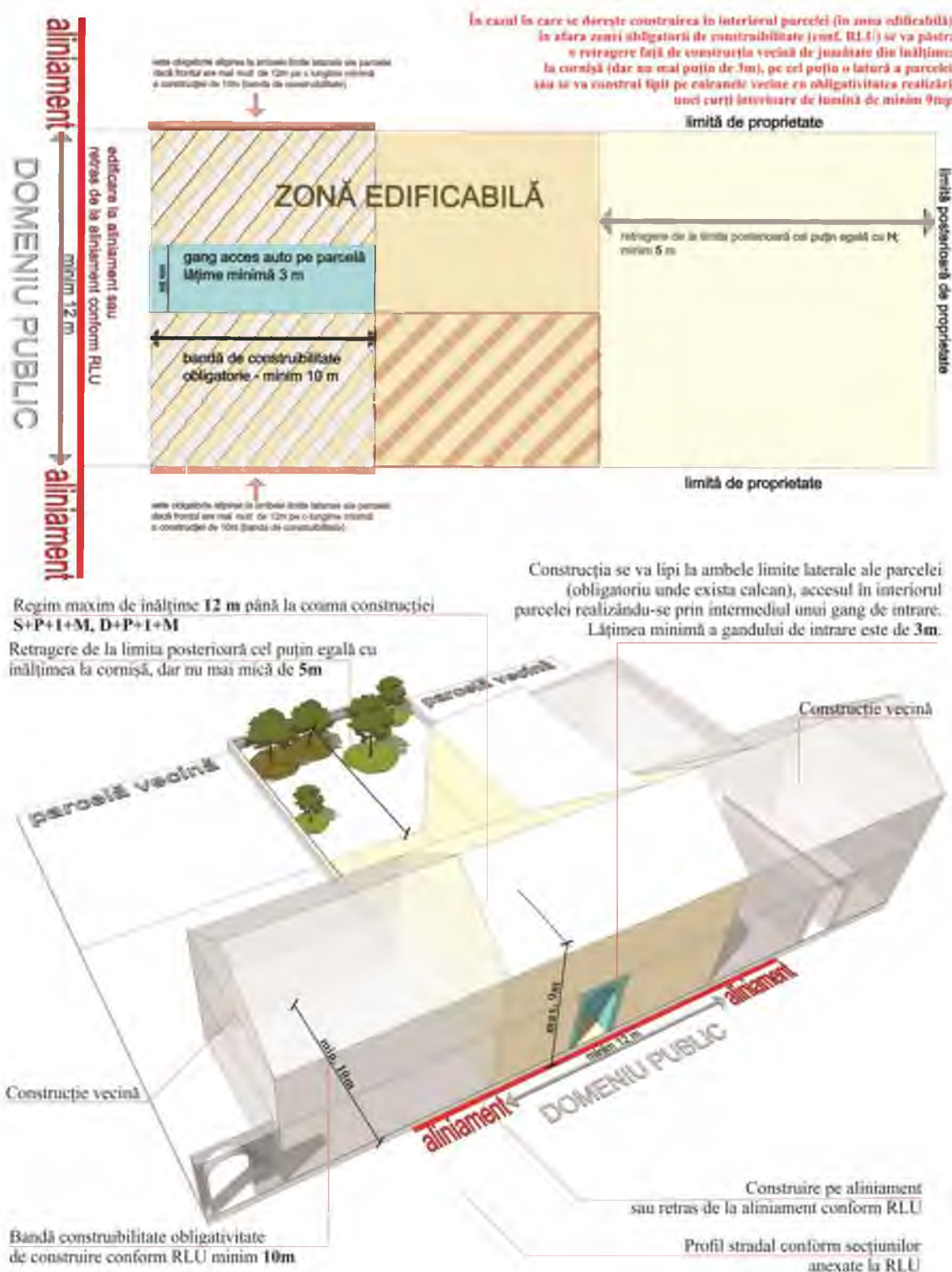




**Ilustrare grafică pentru fronturi la stradă cu lungime de minim 12 m, front continuu, cu poziționare a construcțiilor pe aliniament, atunci când există calcan vecin, regim maxim de înălțime 12 m până la coamă: S+P+1+M, D+P+1+M**

*NOTĂ: Regimul de înălțime la coamă poate varia în funcție de construcțiile cu valoare arhitecturală vecine. Se va consulta planșa cu DESFĂȘURĂRI FRONTURI, pentru vizualizare exactă a maximumului de înălțime.*

\*







## 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

Pentru imobilele înscrise în LMI 2010, pentru imobilele propuse a fi înscrise în LMI și pentru imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare marcate ca atare pe planșele desenate, este obligatorie conservarea structurii parcelarului și se recomandă conservarea modului de ocupare a parcelelor.

Pentru imobilele identificate ca având valoare neutră din punct de vedere cultural, se va menține parcelarea existentă, iar poziționarea construcțiilor va fi făcută astfel încât să pună în valoare zonele învecinate posesoare de valori arhitecturale și ambientale. Astfel, se vor prelua modul de poziționare pe parcelă a construcțiilor, alinierea clădirilor, retragerile laterale și posterioare, înălțimea clădirilor de la zonele adiacente cu valoare arhitecturală și ambientală.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în întregul urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată cu următoarele condiții:

- se consideră construibile parcelele având minim **200 mp** și un front la stradă de minim **8,0 m**;
- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub **150 mp** pe baza unor documentații de urbanism PUZ însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

## 6. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- Pentru **construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010, pentru imobilele propuse a fi înscrise în LMI și pentru imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare** marcate pe planșele desenate, se va păstra alinierea existentă.
- Pentru toate imobilele **fără valoare arhitectural-ambientală** și pentru **imobilele noi**, alinierea construcțiilor va coincide cu aliniamentul.
- Aliniamentul reprezintă limita dintre proprietatea publică și cea privată.
- toate construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de minim 10 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp, și a căror amplasare nu se permite la stradă.
- Regimul de aliniere va respecta planșa desenată de *Reglementări Urbanistice*. Până la avizarea și aprobarea PUZ de față, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.
- În cazul parcelelor de colț, construcțiile vor întoarce fațade principale spre ambele străzi adiacente, și vor fi amplasate pe aliniamentul parcelei.

## 7. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

Pentru **construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010, pentru imobilele propuse a fi înscrise în LMI și pentru imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare** marcate pe planșă, se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.



Pentru toate imobilele cu valoare arhitectural-ambientală mare și pentru cele fără valoare arhitectural-ambientală și pentru imobilele noi:

- Se vor respecta schemele de la secțiunea *F1. Ilustrări grafice pentru ocuparea terenurilor* (vezi mai sus)
- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente vizibile din domeniul public. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare
- În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta pe o adâncime de minim 10 metri de la aliniament. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent vizibil de pe domeniul public. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul (noua construcție se va alipi la ambele calcane, urmărind conturul acestora, pe o adâncime de minim 10 metri de la aliniament).
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- Se va respecta distanța minimă între clădiri (pentru fronturile discontinue), necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- toate construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de minim 10 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp, și a căror amplasare nu se permite la stradă.
- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate prin Ordinul 1.028/2004 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

## 8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pentru **construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010**, pentru **imobilele propuse a fi înscrise în LMI** și pentru **imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare** marcate pe planșele desenate, se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate)
- De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.
- În cazuri cu totul speciale, pe baza unui PUD avizat de Comisia Regională a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă. În acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

## 9. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru **construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010** și pentru **imobilele propuse a fi înscrise în LMI prin PUG Făgăraș** se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând





- fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate)
- Pentru **construcțiile** și pentru **imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, mare** sau fără valoare arhitecturală, se vor respecta indicatorii de pe planșa de *Reglementări Urbanistice* și din tabelele cu indicatori de la paginile 113 – 140.

## 10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Pentru **imobilele înscrise în LMI 2010** se va păstra regimul de înălțime existent.
- Pentru **imobilele propuse a fi înscrise în LMI și pentru imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare** marcate pe planșele desenate, se va respecta regimul de înălțime maxim reglementat prin planșele desenate cu *Reglementări fronturi istorice, Regim de înălțime, Paletă cromatică* și prin tabelele cu indicatori de la paginile 113 – 140.
- Pentru **imobilele** fără valoare arhitecturală se va respecta regimul de înălțime maxim reglementat prin tabelele cu indicatori de la paginile 113 – 140.
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public (pe o adâncime de minim 10 m de la aliniament);
- se interzice autorizarea clădirilor sau intervențiilor care aduc noi calcane vizibile din domeniul public în imaginea Zonei;
- în zona Centrală se va respecta alinierea cornișelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona Centrală și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) și cu construcțiile cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare care sunt situate în limita de **100 metri**;
- în zona Centrală se va respecta înălțimea clădirilor existente adiacente și de vizavi.
- se admit depășiri de maxim 1.00 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- În cazul construcțiilor existente, podurile pot fi amenajate ca mansarde cu condiția menținerii configurației actuale. Se interzice supraînălțarea construcțiilor existente, înscrise în LMI 2010, propuse a fi înscrise în LMI, sau cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare. (excepție fac construcțiile pentru care, în planșele de *Reglementări fronturi istorice, Regim de înălțime, Paletă cromatică*, se permite supraînălțare, supraetajare sau mansardare)
- În cazul construcțiilor noi, acestea pot fi, de regulă, prevăzute cu mansardă, cu condiția ca șarpantele acestora să nu devieze cu un unghi mai mare de 10 grade față de șarpanta adiacentă cea mai înclinată.
- Pentru construcțiile care nu sunt reprezentate pe planșele de *Reglementări fronturi istorice, Regim de înălțime, Paletă cromatică* și pentru construcțiile din interiorul loturilor, alipite sau nu la corpul de clădire dispus la stradă, regimul de înălțime maxim admis este cel prezentat în tabelele cu indicatori de la paginile 113 – 140.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii, cu aviz de la Ministerul Culturii, conform legii 422/2001;

**Pentru imobilele înscrise în LMI 2010, pentru imobilele propuse a fi înscrise în LMI prin PUG Făgăraș și pentru imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare marcate pe planșele desenate:**

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific restaurării, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.

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

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
- este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor. (Conform fotografiilor de arhivă – vezi planșele *Analiza situației existente – Ilustrare foto comparativă* sau elementelor de arhitectură care se păstrează nealterate)
- Este interzisă schimbarea formei originale a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor.
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. (Conform fotografiilor de arhivă – vezi planșele *Analiza situației existente – Ilustrare foto comparativă*)
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
- Tâmplăriile istorice (uși, ferestre, obloane, porți etc.) se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Dacă nu mai există modelul original, refacerile se vor realiza după





modele păstrate pe altă construcție de același tip, din aceeași epocă.



- Prin excepție, la spațiile comerciale de la parterele clădirilor care nu sunt monumente clasate sau propuse spre clasare, sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel, lemn etc.



- Elementele din lemn ca: scări, galerii de legătură, balcoane, etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor; în cazul degradării acestor elemente, se vor realiza replici identice după modele existente;
- Este interzisă montarea pe fațade și geamuri de rulouri/storuri sau jaluzele exterioare din plastic, tablă, policarbonat sau alte materiale nespecifice arhitecturii zonei
- Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală, tip solzi. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă fălțuită de culoare gri mat.
- Se vor păstra lucarnele originale
- Dacă se dorește iluminarea mansardelor construcțiilor care nu sunt clasate ca monument istoric sau propuse spre clasare, se vor realiza fie lucarne în stilul tradițional (ochiul casei), fie ferestre de acoperiș, cele din urmă fiind dispuse pe apele care nu sunt vizibile de pe domeniul public.





- Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.
- Elementele vechi de feronerie (grilaje, balcoane, parapeți, decorații, cursive etc.) se vor conserva și restaura.
- În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al golurilor.
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, tip oglindă, metalizate, bombate etc.
- Pentru imobilele care sunt deținute de mai mulți proprietari, intervențiile pe fațade (restaurare, reabilitare) se vor face unitar pentru întreaga construcție, nu doar pentru un fragment de fațadă. Pentru asta, proprietarul care dorește reabilitarea fie se asociază cu ceilalți proprietari și suportă împreună cheltuielile, fie plătește singur toată intervenția pe întreaga fațadă, dacă vecinii nu au resursele necesare pentru a participa financiar la cheltuieli.
- În cazul intenției finisării parterului comercial/de servicii etc. al clădirilor cu mai multe niveluri, se impune finisarea întregii fațade (și la etaje), pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai mulți proprietari, unii aflați în imposibilitate materială de a suporta costurile finisării, acestea vor fi suportate de investitorul interesat de finisarea parterului comercial/de servicii etc.
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresie arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- *Volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- *Materiale de construcție* – respectarea materialelor construcției inițiale;
- *Culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- *Acoperișurile* păstra forma originală, în două, trei sau patru ape (în funcție de vecinătăți), cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35 și 60 de grade, funcție de contextul local.
- Se admite realizarea de lucarne specifice zonei (“ochiul casei”), sau ferestre de acoperiș



- *Raportul plin-gol*, golurile, ritmul fațadelor se vor păstra. Se admit doar intervenții care aduc golurile de fațadă la imaginea inițială, conform imaginilor de arhivă din planșa cu *Analiza situației existente – Ilustrare foto comparativă*.
- *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei – țiglă-solzi ceramică naturală, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Se vor păstra proporțiile istorice ale golurilor de fațadă.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

## **Pentru imobilele cu valoare arhitectural-ambientală mare marcate pe planșele desenate:**

- Intervențiile asupra acestora se vor realiza pe bază de proiecte tehnice de specialitate, avizate și autorizate conform legii.
  - Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
  - este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor. (Conform fotografiilor de arhivă – vezi planșele *Analiza situației existente – Ilustrare foto comparativă*), sau a altor elemente de arhitectură care se păstrează nealterate)
  - Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. (Conform fotografiilor de arhivă – vezi planșele *Analiza situației existente – Ilustrare foto comparativă*)
  - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
  - Elementele de tâmplărie (uși, ferestre, obloane) cu valoare istorică se vor conserva și reabilita. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.



- Este interzisă montarea pe fațade sau geamuri de rulouri/storuri sau jaluzele exterioare din plastic, tablă, policarbonat sau alte materiale nespecifice arhitecturii Zonei Centrale
- Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică tip solzi de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă fălțuită de culoare gri.
- Acoperișurile vor avea coama paralelă cu strada / aliniamentul
- Dacă se dorește iluminarea mansardelor construcțiilor care nu sunt clasate ca monument istoric sau propuse spre clasare, se vor realiza fie lucarne în stilul tradițional (ochiul casei), fie ferestre de acoperiș, cele din urmă fiind dispuse preferabil pe apele care nu sunt vizibile de pe domeniul public.
- Se vor conserva lucarnele tradiționale, sau se va reveni la acestea în cazul reabilitării.



- Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.
- În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al golurilor, și vor respecta ritmul istoric al dispunerii golurilor pe fațadă. De asemenea, golurile vor putea fi extinse pe verticală în jos, până la soclu.
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, tip oglindă, metalizate, bombate etc.
- Elementele vechi de feronerie (grilaje, balcoane, parapeți, decorații, cursive etc.)

- se vor conserva și reabilita.
- În cazul intenției finisării parterului comercial al clădirilor cu doua sau mai multe niveluri, organele de specialitate pot solicita finisarea întregii fațade, pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai mulți proprietari, unii aflați în imposibilitate materială de a suporta costurile finisării, acestea vor fi suportate de investitorul interesat de finisarea parterului comercial.
  - *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric
  - *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, cornișe, ca transparență a balustradelor, balcoanelor și logiilor, etc.;
  - *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate valoroase, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de reabilitare;
  - *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
  - În cazul intenției finisării parterului comercial al clădirilor cu doua sau mai multe niveluri, organele de specialitate pot solicita finisarea întregii fațade, pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai mulți proprietari, unii aflați în imposibilitate materială de a suporta costurile finisării, acestea vor fi suportate de investitorul interesat de finisarea parterului comercial
  - *Acoperișurile* vor păstra forma originală, în două sau patru ape (în funcție de vecinătăți), cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35 și 60 de grade, funcție de contextul local.
  - Coama acoperișurilor va fi realizată paralel cu strada / aliniamentul. Pentru cazurile în care acest lucru nu se poate realiza, acoperișurile cu coama perpendiculară pe stradă nu vor avea streșini ieșite deasupra fațadei (vezi fațadele tradiționale cu pinion)
  - Se admite realizarea de lucarne specifice zonei (“ochiul casei”), sau ferestre de acoperiș
  - Cornișele vor fi de tip urban.
  - *Raportul plin-gol* al fațadelor va fi conservat sau adus la starea inițială conform arhivelor foto și a planșelor *Analiza situației existente – Ilustrare foto comparativă*.
  - Elementele în relief ale fațadelor (bovindou-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.
  - *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei – țiglă-solzi ceramică naturală, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
  - Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se va folosi exclusiv lemnul, cu

excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Se vor păstra proporțiile istorice ale golurilor de fațadă.

- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un proiect de specialitate, avizat conform legii.
- În vederea autorizării se vor prezenta studii de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente fără valoare arhitectural-ambientală (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### **Pentru imobilele fără valoare arhitectural-ambientală și pentru imobilele noi:**

- Lucrările de reabilitare/modernizare a imobilelor **fără valoare arhitectural-ambientală** și arhitectura **noilor clădiri** din interiorul Zonei Centrale istorice vor exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și vor participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale țesutului urban printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
  - *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric
  - *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, cornișe, ca transparență a balustradelor, balcoanelor și logiilor, etc.;
  - *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate valoroase, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
  - *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
  - În cazul intenției finisării parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri, organele de specialitate pot solicita finisarea întregii fațade, pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai mulți proprietari, unii aflați în imposibilitate materială de a suporta costurile finisării, acestea vor fi suportate de investitorul interesat de finisarea parterului comercial
  - *Acoperișurile* păstra forma originală,, în două sau patru ape (în funcție de vecinătăți), cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35 și 60 de grade, funcție de contextul local.
  - Coama acoperișurilor va fi realizată paralel cu strada / aliniamentul. Pentru





cazurile în care acest lucru nu se poate realiza, acoperișurile cu coama perpendiculară pe stradă nu vor avea streșini ieșite deasupra fațadei (vezi fațadele tradiționale cu pinion)

- Se admite realizarea de lucarne specifice zonei (“ochiul casei”), sau ferestre de acoperiș



- Cornișele vor fi de tip urban.
- *Raportul plin-gol* al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bovindou-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.
- *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei – țiglă-solzi ceramică naturală, în mod excepțional tablă lisă fâltuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.
- Se admite ieșirea în consolă a unor porțiuni de fațadă sau balcoane pe o distanță de maxim 1.2m cu o înălțime liberă de la cota trotuarului până la punctul cel mai jos al întradosului ieșindului în consolă de minim 4 m.
- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un proiect de specialitate, avizat conform legii.
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente fără valoare arhitectural-ambientală (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### Paleta Cromatică

NOTĂ: Pentru îndrumarul de culori a fost aleasă paleta cromatică RAL CLASSIC (ex. RAL 9003) și RAL DESIGN (ex. RAL 070 90 10)

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală



foarte mare și mare, se recomandă pe lângă îndrumarul de culori prezentat și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb. În acest caz, culorile din paleta cromatică pentru ornamente pot deveni culori de câmp, iar culorile de câmp se pot folosi la socluri.

**Notă:** Culorile prezentate sunt menite a alcătui o paletă orientativă, pentru fiecare element arhitectural putându-se opta pentru tonuri mai deschise decât cele prezentate, dar nu se va merge pe nuanțe mai închise sau mai saturate, mai tari. Motivul pentru aceste alegeri este dorința de a obține o imagine finală a clădirii cât mai apropiată de cea originală, iar culorile tari sunt improprii unor perioade când se utilizau doar pigmenți naturali în colorarea materialelor aplicate pe fațade.

E necesară realizarea unui studiu de parament înainte de reabilitarea oricărei fațade pentru a se putea determina culorile originale aplicate pe pereții clădirii și pe ornamentația fațadelor, exemplul de față funcționând doar ca un îndrumar general. Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

P a l e t ă c r o m a t i c ă		
070 90 10	040 80 10	3012
020 90 05	070 80 10	8025
9003	1015	1002
100 90 05	100 80 10	7034
095 90 10	095 80 30	7037
085 90 10	1014	8001
110 90 10	110 80 10	1000
180 90 05	200 80 10	7002
9010	9002	1020
100 90 05	100 80 10	6013
9001	1001	8024
095 90 10	180 90 05	1002
095 90 10	090 90 20	1019
080 90 20	1013	085 70 10
Culori pentru ornamente	Culori de câmp	Culori pentru socluri

## 12. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- nu este permisă deschiderea de noi străzi în suprafața zonei protejate;
- nu este permisă scoaterea pietrei cubice de pe carosabile ori trotuare, de asemenea nu e permisă asfaltarea peste piatra cubică. Străzile unde se păstrează piatra cubică originală se vor reabilita doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.
- Străzile care au fost acoperite în trecut cu piatră cubică vor fi reabilitate în aceeași manieră, pentru a participa în mod direct la conturarea ambianței specifice Zonei Centrale Protejate.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela



- are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile, conform normelor.
  - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
  - nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
  - Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
  - Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă (pietriș, piatră de râu etc.).

### 13. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, la o distanță de maxim 300m.
- În cazul parcelelor situate la o stradă pietonală nu mai există obligativitatea asigurării locurilor de parcare pe parcela proprietate proprie (acestea pot fi concesionate de la administrația locală, la o distanță de minim 700 m).
- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice, asigurarea locurilor de parcare necesare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modulul de folosire tradițional al parcelei etc.

#### Necesarul de parcaje

##### Locuinte

- 1 loc de parcare pentru apartament/casă cu aria utilă mai mică decât 100 mp
  - 2 locuri de parcare pentru apartament/casă cu aria utilă mai mare decât 100 mp
- Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

##### Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp arie utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp arie utilă

##### Funcțiuni terțiare

##### Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului)
- clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți

(comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere



de produse  
manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.)

*Alimentație publică:*

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

*Servicii cu acces public:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

*Servicii profesionale:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

*Servicii manufacturiere:*

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

Funcțiuni de cultură

*Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale etc.:*

- 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp din aria utilă destinată activității de bază

*Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc.:*

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală

Funcțiuni de învățământ și cercetare

*Învățământ preuniversitar:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 200 mp arie utilă, funcție de specificul instituției

Funcțiuni de sănătate și asistentă socială

*Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:*

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp arie utilă

*Policlinici:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp arie utilă

*Asistență socială:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp arie utilă

Funcțiuni sportive

*Bowling, popicărie etc.:*

- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- parcare pentru biciclete - 1 loc pentru fiecare pistă

Funcțiuni de turism

*Hotel:*

- ★★★★★ nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere
- ★★★★ nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere
- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere





#### *Hotel de apartamente:*

- ★★★★★ nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere
- ★★★★★,★★★ nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere
- ★★ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere

#### *Motel:*

- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere

#### *Hostel, youth hostel:*

- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere

#### *Vile turistice, pensiuni turistice:*

- ☉☉☉☉☉,☉☉☉☉,☉☉☉ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere
- ☉☉,☉ nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri la 50 de locuri de parcare obișnuite
- minim 4 locuri la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

## **14.ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- în cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din interiorul Zonei Centrale, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- noile clădiri pot fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- Este obligatoriu ca, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție conservarea a valorilor arheologice existente sau descoperite în timpul lucrărilor



## 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Excepție de la alineatul de mai sus fac **construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010, imobilele propuse a fi înscrise în LMI și imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare** marcate pe planșele desenate, care au în prezent un procent de ocupare a terenului de peste 80%, nemaiputând fi asigurat aici procentul de 20% spațiu verde. În cazul intervențiilor asupra acestora fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde, intervenția fiind posibilă chiar dacă nu se va atinge procentul menționat mai sus.
- Se recomandă de asemenea dezafectarea și desființarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- nu se vor utiliza specii de arbori/arbuști care nu favorizează punerea în valoare a zonei centrale istorice (ex: sălcii, tuia, buxus etc.)
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2010), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 500 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## 16. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA SAU SUBZONA PUZ-ULUI FAȚĂ DE VECINĂTĂȚI AGRESIVE

- Pe străzile unde dimensiunile o permit, este obligatorie realizarea de aliniamente de arbori de talie mare (nu arbuști) și/sau fâșii plantate, necesare atât pentru diminuarea poluării (cu gaze, cu praf, sonore), cât și pentru asigurarea securității pietonilor.
- Pentru a atenua vecinătatea nefavorabilă dintre Zona centrală Construită Protejată și blocurile socialiste, este obligatorie plantarea de aliniamente arbori care să diminueze impactul vizual negativ al blocurilor.
- Pentru a se asigura intimitatea riveranilor ce dețin imobile cu locuințe individuale adiacente imobilelor de locuințe colective, dar și pentru asigurarea intimității față de parcelele vecine, se recomandă ca pe limitele posterioare (sau unde este cazul, limitele laterale) ale loturilor să fie plantată vegetație de talie medie/mare.

## 17. ÎMPREJMUIRI

- Pentru **construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010**, pentru **imobilele propuse a fi înscrise în LMI** și pentru **imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și**

**mare** marcate pe planșele desenate, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejurii originale.

- Este interzisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, tablă strălucitoare, policarbonat, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, imitații de piatră, piatră lăcuită, marmură spartă, cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit. Se interzice tratarea de tip rustic a împrejuririlor, aspectul acestora fiind supus aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurii existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă valoroasă;
- Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de **2.20** metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii. De asemenea, acestea pot renunța la împrejmuire, recomandându-se amenajarea spațiilor din fața clădirilor ca spații publice.
- Serviciile publice sau private retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



## C. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru **construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 și pentru imobilele propuse a fi înscrise în LMI prin PUG Făgăraș** se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate)
- Pentru **construcțiile și pentru imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, mare** sau fără valoare arhitecturală, se vor respecta indicatorii urbanistici de pe planșa de *Reglementări Urbanistice* și din Tabelele de mai jos (de la paginile 113 – 140)
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### 19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru **construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 și pentru imobilele propuse a fi înscrise în LMI prin PUG Făgăraș** se va păstra Coeficientul de Utilizare a Terenului (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate)
- Pentru **construcțiile și pentru imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, mare** sau fără valoare arhitecturală, se vor respecta indicatorii urbanistici de pe planșa de *Reglementări Urbanistice* și din Tabelele de mai jos (de la paginile 113 – 140).
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent.
- Se va respecta cu prioritate procentul maxim de ocupare al terenului (POT) și regimul maxim de înălțime propus pe planșele cu *Reglementări fronturi istorice, Regim de înălțime, Paletă cromatică*, chiar dacă prin respectarea acestora nu se va putea atinge coeficientul maxim de utilizare a terenului.



## UTR 10 C2p

Str. Mihai Viteazul	30	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire, comerț	P	<b>P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)</b>	UTR 10 - C2p	41,39	0,41	60	1,50
Str. Mihai Viteazul	31	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Alimentație publică	P	<b>P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)</b>	UTR 10 - C2p	48,69	0,49	60	1,50
Str. Mihai Viteazul	32	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	<b>P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)</b>	UTR 10 - C2p	44,38	0,44	45	1,20
Str. Mihai Viteazul	33	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	<b>P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)</b>	UTR 10 - C2p	63,84	0,64	65	1,70
Str. Mihai Viteazul	34	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	<b>P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)</b>	UTR 10 - C2p	47,13	0,47	60	1,50
Str. Mihai Viteazul	35	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Alimentație publică, locuire	P	<b>P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)</b>	UTR 10 - C2p	21,79	0,22	60	1,50
Str. Mihai Viteazul	36	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire; fără funcțiune	P	<b>Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent</b>	UTR 10 - C2p	31,95	0,32	35	0,35
Str. Mihai Viteazul	37	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Spații comerciale	P+M	<b>P (Înălțime maximă la cornișă 4,5m și la coamă 8,5m)</b>	UTR 10 - C2p	40,97	0,66	60	0,60
Str. Mihai Viteazul	38	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	<b>P (Înălțime maximă la cornișă 4,5m și la coamă 8,5m)</b>	UTR 10 - C2p	25,54	0,26	60	0,60

Str. Cetății	2	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	<b>Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului</b>	UTR 10 - C2p	50,63	0,51	60	1,00
Str. Cetății	4	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	<b>P+M (Înălțime maximă la cornișă 4m și la coamă 8m)</b>	UTR 10 - C2p	37,45	0,37	60	1,00
Str. Cetății	4A	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	<b>P+M (Înălțime maximă la cornișă 4m și la coamă 8m)</b>	UTR 10 - C2p	56,04	0,56	60	1,00
Str. Cetății	6	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	<b>Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent</b>	UTR 10 - C2p	19,85	0,20	20	0,20
Str. Tăbăcari	1	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Comert, locuire	P+M, P+1+M	<b>P+M (Înălțime maximă la cornișă 4m și la coamă 8m)</b>	UTR 10 - C2p	72,90	1,90	60	1,00

## UTR 11 C2p

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim	
Str. Mihai Viteazul	26	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Comert, locuire	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)	UTR 11 - C2p	73,35	0,73	60,00	1,60

Str. Mihai Viteazul	27	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)	UTR 11 - C2p	28,44	0,28	60,00	1,60
Str. Mihai Viteazul	28	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Pensiune	P+1+M	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)	UTR 11 - C2p	53,85	1,40	60,00	1,60
Str. Mihai Viteazul	29	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Spațiu comercial	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)	UTR 11 - C2p	63,16	0,63	60,00	1,60
Str. Podului	2	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Spațiu comercial	P	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 6m și la coamă 10m)	UTR 11 - C2p	44,53	0,45	60,00	1,20
Str. Podului	4	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 6m și la coamă 10m)	UTR 11 - C2p	47,68	0,95	60,00	1,20
Str. Podului	6	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 6m și la coamă 10m)	UTR 11 - C2p	66,94	0,67	60,00	1,20
Str. Cetății	1	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 11 - C2p	31,61	0,32	60,00	1,00
Str. Cetății	3	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+M	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4m și la coamă 8m)	UTR 11 - C2p	28,21	0,45	60,00	1,00

## UTR 12 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. Mihai Viteazul	21	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Comerț, locuire	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)	UTR 12 - C2p	69,51	0,70	70,00	1,80
Str. Mihai Viteazul	22	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Comerț, locuire	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)	UTR 12 - C2p	73,53	0,74	70,00	1,80
Str. Mihai Viteazul	23	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Comerț, locuire	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)	UTR 12 - C2p	64,10	0,64	70,00	1,80
Str. Mihai Viteazul	24	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Comerț, locuire	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)	UTR 12 - C2p	50,37	0,50	70,00	1,80
Str. Mihai Viteazul	25	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Comerț, locuire	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8,5m și la coamă 12m)	UTR 12 - C2p	84,62	0,85	70,00	1,80
Str. Podului	1	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 6m și la coamă 10m)	UTR 12 - C2p	40,04	0,80	70,00	1,40



## UTR 13 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. Mihai Viteazul	13	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 7m și la coamă 11m)	UTR 13 - C2p	28,85	0,58	70,00	1,80
Str. Mihai Viteazul	14	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 13 - C2p	70,61	0,71	70,00	1,10
Str. Mihai Viteazul	15	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Spațiu servicii, locuire	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 7m și la coamă 10m)	UTR 13 - C2p	44,23	0,88	70,00	1,80
Str. Mihai Viteazul	16	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 7m și la coamă 10m)	UTR 13 - C2p	66,40	1,33	70,00	1,80
Str. Mihai Viteazul	17	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Spațiu comercial	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 6.5m și la coamă 10m)	UTR 13 - C2p	41,99	0,42	70,00	1,80
Str. Mihai Viteazul	18	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 13 - C2p	69,77	0,70	70,00	1,10

Str. Mihai Viteazul	19	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Biserica adventistă	P+2	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8.5m și la coamă 12m)	UTR 13 - C2p	74,15	2,22	70,00	1,80
Str. Mihai Viteazul	20	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8.5m și la coamă 12m)	UTR 13 - C2p	53,92	1,08	70,00	1,80
Str. Lacului	2	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+M	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4m și la coamă 8m)	UTR 13 - C2p	62,55	1,00	70,00	1,10
Str. Lacului	4	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+M	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4m și la coamă 8m)	UTR 13 - C2p	34,57	0,55	70,00	1,10

## UTR 14 C2p

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim	
Str. Mihai Viteazul	3	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații comerț, servicii, locuire	P+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 14 - C2p	34,24	0,55	35,00	0,55

Str. Mihai Viteazul	4	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire, comerț	P+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 14 - C2p	69,54	1,11	70,00	1,10
Str. Mihai Viteazul	5	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 14 - C2p	43,15	0,43	45,00	0,45
Str. Mihai Viteazul	6	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații comerciale; fără funcțiune	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 14 - C2p	50,69	0,51	50,00	0,50
Str. Mihai Viteazul	6A	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1 (Înălțime maximă la cornișă 7m și la coamă 10m)	UTR 14 - C2p	15,31	0,31	60,00	1,20
Str. Mihai Viteazul	7	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 14 - C2p	31,01	0,31	30,00	0,50
Str. Mihai Viteazul	8	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 14 - C2p	32,80	0,33	33,00	0,50
Str. Mihai Viteazul	9	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+M	P+M (Înălțime maximă la cornișă 5,5m și la coamă 9m)	UTR 14 - C2p	46,09	0,92	60,00	1,00
Str. Mihai Viteazul	10	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 14 - C2p	41,28	0,41	40,00	0,40

Str. Mihai Viteazul	11	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 14 - C2p	48,85	0,49	50,00	0,80
Str. Mihai Viteazul	12	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1+M	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 7m și la coamă 11m)	UTR 14 - C2p	55,18	1,43	60,00	1,60
Str. I. C. Drăgușanu	2	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spațiu servicii	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 14 C2p	69,77	0,70	70,00	0,70
Str. I. C. Drăgușanu	4	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite doar înălțarea coamei până la 9m pentru a permite masardare, fără modificarea cornișei	UTR 14 C2p	61,44	0,61	60,00	1,00
Str. I. C. Drăgușanu	6	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spațiu servicii	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite doar înălțarea coamei până la 9m pentru a permite masardare, fără modificarea cornișei	UTR 14 C2p	51,45	0,51	50,00	0,80
Str. I. C. Drăgușanu	8	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite doar înălțarea coamei până la 9m pentru a permite masardare, fără modificarea cornișei	UTR 14 C2p	45,76	0,46	45,00	0,70



Str. I. C. Drăgușanu	10	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite doar înălțarea coamei până la 9m pentru a permite masardare, fără modificarea cornișei	UTR 14 C2p	50,00	0,50	50,00	0,50
Str. I. C. Drăgușanu	12	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite doar înălțarea coamei până la 9m pentru a permite masardare, fără modificarea cornișei	UTR 14 C2p	52,11	0,52	50,00	0,80
Str. I. C. Drăgușanu	14	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P (Înălțime maximă la cornișă 4,5m și la coamă 8,5m)	UTR 14 C2p	25,54	0,26	60,00	0,60
Str. I. C. Drăgușanu	16	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	P (Înălțime maximă la cornișă 4,5m și la coamă 8,5m)	UTR 14 C2p	25,11	0,25	30,00	0,30
Str. Lacului	1	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 14 - C2p	42,45	0,42	60,00	1,00
Str. Lacului	3	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 14 - C2p	34,35	0,34	60,00	1,00
Str. Lacului	5	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 14 - C2p	45,28	0,45	60,00	1,00

Str. Constantin Popp	1	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 5.5m și la coamă 9m)	UTR 14 - C2p	82,34	0,82	70,00	1,10
Str. Constantin Popp	3	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Carmangerie	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 14 - C2p	65,08	1,30	60,00	1,60
Str. Constantin Popp	3	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+M	P+1 (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 14 - C2p				

## UTR 15 C2p

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim	
Str. Mihai Viteazul	2	Monument clasat LMI 2010 categoria B	Fără funcțiune, fosta Casa Căsătoriilor	P+1+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 15 - C2p	49,25	1,28	Se va păstra POT-ul existent	Se va păstra CUT-ul existent
Piața Republicii	22	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Parter comercial; fără funcțiune la etaj	P, P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 15 - C2p	70,13	1,26	70,00	1,20

Piața Republicii	23	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Fără funcțiune	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 15 - C2p	76,73	1,53	70,00	1,80
Piața Republicii	24	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Turism, spații comerciale	P+1+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 15 - C2p	55,96	1,46	70,00	1,80
Piața Republicii	25	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Alimentație publică, comerț	P+M	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 9m și la coamă 12m)	UTR 15 - C2p	63,47	1,02	60,00	1,50
Piața Republicii	26	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Alimentație publică, comerț	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 15 - C2p	58,86	1,18	60,00	1,20
Piața Republicii	27	Propunere clasare monument conform Studiu Istoric PUG 2014	Comerț, servicii, alimentație publică, locuire la etaj	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 15 - C2p	79,42	1,59	Se va păstra POT-ul existent	Se va păstra CUT-ul existent
Piața Republicii	28	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Comerț, alimentație publică	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 9m și la coamă 12m)	UTR 15 - C2p	65,41	0,65	70,00	1,80
Piața Republicii	28	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Farmacie, locuire	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 9m și la coamă 12m)	UTR 15 - C2p	85,38	1,71	70,00	1,80

## UTR 16 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Piața Republicii	14	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Turism cu parter comercial	P+1+M, P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 16 C2p	56,12	1,12	55,00	1,10
Piața Republicii	15	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Turism cu servicii la parter	P+1+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 16 C2p	71,66	1,86	70,00	1,80
Piața Republicii	16	Propunere clasare monument conform Studiu Istoric PUG 2014	Casa parohială	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 16 C2p	44,30	0,89	Se va păstra POT-ul existent	Se va păstra CUT-ul existent
Piața Republicii	17	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii	P+1+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 16 C2p	91,10	2,37	70,00	1,80
Piața Republicii	18	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Spații servicii, sediu partid politic	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 9m și la coamă 14m)	UTR 16 C2p	71,77	1,44	70,00	1,80
Piața Republicii	19	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire cu servicii la parter	P+1+M	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 9m și la coamă 14m)	UTR 16 C2p	92,64	2,41	70,00	1,80



Piața Republicii	20	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire, comerț	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 9m și la coamă 14m)	UTR 16 C2p	40,30	0,40	70,00	1,80
Piața Republicii	21	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Fostul cinematograful; fără funcțiune; mic parter comercial	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 16 C2p	65,72	1,31	65,00	1,30
Str. I. C. Drăgușanu	1	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+M	P+M (Înălțime maximă la cornișă 5m și la coamă 9m)	UTR 16 C2p	41,96	0,67	70,00	1,10
Str. I. C. Drăgușanu	3	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 5m și la coamă 9m)	UTR 16 C2p	43,21	0,43	70,00	1,10
Str. I. C. Drăgușanu	5	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 16 C2p	44,71	0,45	45,00	0,45
Str. Libertății	2	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 16 C2p	45,10	0,45	70,00	0,70

## UTR 17 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Piața Republicii	1	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire colectivă cu parter comercial	P+2	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 17 - C2p	72,99	2,19	70,00	2,10
Piața Republicii	2	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații comerciale	P+2	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 17 - C2p	68,70	2,06	70,00	2,50
Piața Republicii	3	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Primărie	P+2	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite reconstruirea acoperișului conform fotografiilor de arhivă	UTR 17 - C2p	48,01	1,44	50,00	1,50
Piața Republicii	4	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire cu parter comercial	P+2	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite înălțarea coamei și mansardarea (Înălțime maximă la cornișă 10m și la coamă 15m)	UTR 17 - C2p	69,75	2,09	70,00	2,10
Piața Republicii	5	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Primărie (Serviciul impozite și taxe locale)	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 17 - C2p	57,92	1,16	60,00	1,50
Piața Republicii	6	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii, comerț, partide politice	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 17 - C2p	83,12	1,66	70,00	1,80

Piața Republicii	7	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații comerciale	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 17 - C2p	72,62	1,45	70,00	1,80
Piața Republicii	7	Construcție parazitară cu arhitectură străină locului, alipită de construcția din Piața Republicii nr. 7, la calcanul de sud al acesteia	Comerț. Alimentație publică, Pub	P+1	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 9m și la coamă 14m)	UTR 17 - C2p				

## UTR 18 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. I. C. Drăgușanu	9	–	Teren viran		P (Înălțime maximă la cornișă 4,5m și la coamă 8,5m)	UTR 18 - C2p	0,00	0,00	50,00	0,50
Str. Libertății	6	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 18 - C2p	17,68	0,18	50,00	0,70
Str. Libertății	8	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 18 - C2p	24,83	0,25	50,00	0,70
Str. Libertății	10	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 18 - C2p	23,49	0,23	50,00	0,70

## UTR 19 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. Doamna Stanca	2	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații comerciale	P	P+1+M (Înălțime obligatorie la cornișă 9m și la coamă 14m)	UTR 19 - C2p	96,31	0,96	90,00	2,30
Str. Doamna Stanca	4	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii	P	P+1+M (Înălțime obligatorie la cornișă 9m și la coamă 14m)	UTR 19 - C2p	71,15	0,71	70,00	1,80
Str. Doamna Stanca	6	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Casa de ajutor reciproc a pensionarilor	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 19 - C2p	92,99	1,86	90,00	1,80
Str. Doamna Stanca	8	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații comerciale și de servicii	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 19 - C2p	26,01	0,26	50,00	1,50
Str. Doamna Stanca	10	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații comerciale și de servicii	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 19 - C2p	30,27	0,30	50,00	0,50
Str. Doamna Stanca	12	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații comerciale, locuire la etaj	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 19 - C2p	78,45	1,57	70,00	1,40
Str. Libertății	1	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spațiu comercial	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite doar înălțarea coamei până la 9m pentru a permite masardare, fără modificarea cornișei	UTR 19 - C2p	86,15	0,86	70,00	1,10



Str. Libertății	3	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire, anexă comercială	P+1	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 7m și la coamă 11m)	UTR 19 - C2p	44,11	0,88	50,00	1,00
Str. Libertății	5	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 7m și la coamă 11m)	UTR 19 - C2p	11,57	0,23	50,00	1,00
Str. Libertății	7A	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+M	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 19 - C2p	27,26	0,44	50,00	0,80
Str. Libertății	7B	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 19 - C2p	26,43	0,42	40,00	0,60
Str. I. M. Klein	2A	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire, Farmacie	P+M	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 19 - C2p	56,14	0,90	50,00	1,30
Str. I. M. Klein	2B	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 19 - C2p	27,18	0,27	50,00	1,30
Str. I. M. Klein	4	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Parchetul Făgăraș	P+1+M	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 19 - C2p	34,17	0,89	50,00	1,30
Str. I. M. Klein	6	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 19 - C2p	23,16	0,46	50,00	1,30

## UTR 20 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. Doamna Stanca	1	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații comerciale, locuire la etaj	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 20 - C2p	83,46	1,67	80,00	1,60
Str. Doamna Stanca	3	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Spații comerciale	P	P+1+M (Înălțime obligatorie la cornișă 9m și la coamă 14m)	UTR 20 - C2p	79,86	0,80	75,00	2,00
Str. Doamna Stanca	5	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Spații comerciale	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 20 - C2p	66,31	0,66	75,00	2,00
Str. Doamna Stanca	7	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Spații comerciale	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 20 - C2p	33,56	0,34	75,00	2,00
Str. Doamna Stanca	9	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Spații comerciale, locuire	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 20 - C2p	82,10	0,82	75,00	2,00
Str. Doamna Stanca	11	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Spații servicii	P	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 20 - C2p	41,48	0,41	75,00	2,00
Str. Doamna Stanca	13	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 8m și la coamă 12m)	UTR 20 - C2p	57,14	1,14	75,00	2,00

Str. Doamna Stanca	15	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	41,52	0,42	50,00	0,80
Str. Doamna Stanca	17	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Alimentație publică	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	53,16	0,53	50,00	0,80
Str. Doamna Stanca	19	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Sediu partid, locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	64,90	0,65	60,00	0,90
Str. Doamna Stanca	21	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P+1+M	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 6.5m și la coamă 9m)	UTR 20 - C2p	30,86	0,80	75,00	2,00
Str. Doamna Stanca	23	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii, comerț, locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	79,80	0,80	70,00	1,10
Str. Doamna Stanca	23 în spate	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Spații servicii, comerț, locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 20 - C2p	86,30	0,86	75,00	0,80
Str. Doamna Stanca	25	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii, locuire	P+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	41,67	0,67	50,00	0,80
Str. Doamna Stanca	27	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Judecătorie	P+1+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	59,35	1,54	60,00	1,60

Str. Doamna Stanca	29	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii, locuire la etaj	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 6.5m și la coamă 9m)	UTR 20 - C2p	80,91	1,62	70,00	1,80
Str. Doamna Stanca	31	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite doar înălțarea coamei până la 9m pentru a permite masardare , fără modificarea cornișei	UTR 20 - C2p	74,55	0,75	70,00	1,10
Str. Doamna Stanca	33	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Clubul elevilor	P+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 20 - C2p	29,70	0,48	30,00	0,50
Piața Republicii	8	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	56,51	1,13	60,00	1,60
Piața Republicii	9	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	87,91	1,76	75,00	2,00
Piața Republicii	10	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire cu parter comercial	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	79,01	1,58	75,00	1,90
Piața Republicii	11	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	53,27	1,07	60,00	1,50



Piața Republicii	12	Propunere clasare monument conform Studiu Istoric PUG 2014	Locuire cu alimentație publică la parter	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	87,76	1,76	Se va păstra POT-ul existent	Se va păstra CUT-ul existent
Piața Republicii	13	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire cu parter comercial	P+1+M	P+2+M (Înălțime maximă la cornișă 9,5m și la coamă 14m)	UTR 20 - C2p	100,00	2,60	100,00	3,60
Str. Mihai Eminescu	2	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Turism	P+M	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	27,43	0,44	50,00	0,80
Str. Mihai Eminescu	4	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	47,12	0,47	50,00	0,80
Str. Mihai Eminescu	6	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 20 - C2p	47,00	0,47	50,00	0,80

## UTR 21 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. Doamna Stanca	16	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii, locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite doar înălțarea coamei până la 9m pentru a permite masardare, fără modificarea cornișei	UTR 21 - C2p	33,67	0,34	40,00	0,60
Str. Doamna Stanca	18	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 21 - C2p	42,91	0,43	40,00	0,60
Str. Doamna Stanca	20	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite doar înălțarea coamei până la 9m pentru a permite masardare, fără modificarea cornișei	UTR 21 - C2p	40,80	0,41	40,00	0,60
Str. Doamna Stanca	22	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1 (Înălțime maximă la cornișă 9m și la coamă 12m)	UTR 21 - C2p	7,48	0,15	50,00	1,00
Str. Doamna Stanca	24	Monument clasat LMI 2010 categoria B	Spații servicii	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 21 - C2p	46,91	0,94	Se va păstra POT-ul existent	Se va păstra CUT-ul existent

Str. Doamna Stanca	26	Construcții cu arhitectură modernistă, realizate înainte de 1989	Spații servicii, comerț, Casa locală de pensii	P+2	P+2+M (se permite mansardare, cu condiția ca coama să nu depășească înălțimea coamei Clădirii Poliției)	UTR 21 - C2p	48,87	1,47	50,00	1,80
Str. Doamna Stanca	28	Monument clasat LMI 2010 categoria B	Poliție	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 21 - C2p	58,26	1,17	Se va păstra POT-ul existent	Se va păstra CUT-ul existent

## UTR 22 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. Doamna Stanca	32	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1+M (Înălțime maximă la cornișă 6.5m și la coamă 9m)	UTR 22 - C2p	47,33	0,95	50	1,30
Str. Doamna Stanca	34	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 22 - C2p	47,90	0,48	50	0,80
Str. Doamna Stanca	36	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 22 - C2p	49,07	0,49	50	0,80

Str. Doamna Stanca	38	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 22 - C2p	47,15	0,47	50	0,80
Str. Doamna Stanca	40	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 22 - C2p	41,69	0,42	50	0,80
Str. Doamna Stanca	42	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 22 - C2p	34,65	0,35	50	0,80
Str. Doamna Stanca	44	Monument clasat LMI 2010 categoria B	Fără funcțiune	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 22 - C2p	45,40	0,91	Se va păstra POT-ul existent	Se va păstra CUT-ul existent

## UTR 23 C2p

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim	
Str. Doamna Stanca	46	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 23 - C2p	71,10	0,71	50	0,50
Str. Doamna Stanca	48	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 23 - C2p	37,42	0,37	50	0,80



Str. Doamna Stanca	50	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 23 - C2p	48,64	0,49	50	0,80
Str. Doamna Stanca	52	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 23 - C2p	44,62	0,45	50	0,80
Str. Doamna Stanca	54	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spații servicii	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 23 - C2p	41,45	0,41	40	0,60
Str. Titu Perția	54	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 23 - C2p	26,41	0,26	50	0,50
Str. Titu Perția	56	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Servicii, locuire	P+M, P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 23 - C2p	80,47	1,29	50	0,80

## UTR 24 C2p

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim	
Str. Școlii	4	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 24 - C2p	48,93	0,49	60	1,00

Str. Școlii	6	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 24 - C2p	58,53	0,59	60	1,00
Str. Școlii	8	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 24 - C2p	55,00	0,55	60	1,00
Str. Școlii	10	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 24 - C2p	59,14	0,59	60	1,00
Str. Școlii	12	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 24 - C2p	41,21	0,41	60	1,00
Str. Școlii	14	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Scoală gimnazială	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 24 - C2p	28,84	0,29	30	0,30

## UTR 25 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. Mihai Eminescu	14	Monument clasat LMI 2010 categoria B	Sucursala BCR	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 25 - C2p	62,02	1,24	Se va păstra POT-ul existent	Se va păstra CUT-ul existent

## UTR 26 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. Mihai Eminescu	3	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Comerț	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4m și la coamă 8m)	UTR 26 - C2p	22,32	0,22	60	1,00
Str. Mihai Eminescu	5	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire, comerț	P	P+M (Înălțime maximă la cornișă 4.5m și la coamă 9m)	UTR 26 - C2p	39,89	0,40	60	1,00
Str. Mihai Eminescu	7	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 7m și la coamă 11m)	UTR 26 - C2p	30,65	0,61	60	1,20
Str. Aron Pumnul	1	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Comerț, etaj fără funcțiune	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 26 - C2p	50,00	1,00	50	1,00
Str. Aron Pumnul	1	Teren viran	Spațiu public	–	P+1+M (Înălțime obligatorie la cornișă 9m și la coamă 12m)	UTR 26 - C2p	–	–	60	1,50
Str. Aron Pumnul	8	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Comerț	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 26 - C2p	74,95	0,75	60	0,60
Str. Aron Pumnul	10	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 26 - C2p	46,49	0,46	60	0,60
Str. Aron Pumnul	12	Construcții cu valoare ambientală mare, care pot fi modificate pentru ameliorare	Comerț, locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 26 - C2p	58,71	0,59	60	0,60

## UTR 27 C2p

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent %	CUT existent	POT Maxim %	CUT Maxim
Str. Mihai Eminescu	20	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Locuire	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 27 - C2p	45,09	0,45	50	0,80
Str. Mihai Eminescu	22	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Spațiu servicii	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea fără modificarea formei acoperișului	UTR 27 - C2p	43,29	0,43	Se va păstra POT-ul existent	0,80
Str. Mihai Eminescu	între M. Eminescu nr. 22 și nr. 24	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire	P+1	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 7m și la coamă 11m)	UTR 27 - C2p	43,42	0,87	50	1,00
Str. Mihai Eminescu	24	Construcții fără valoare arhitectural-ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Locuire, comerț	P	P+1 (Înălțime obligatorie la cornișă 7m și la coamă 11m)	UTR 27 - C2p	50,90	0,51	50	1,00



## E. Cc – Culte

### *Unități Teritoriale de Referință*

**U.T.R. 28 – Cc**

**U.T.R. 29 – Cc**

**U.T.R. 30 – Cc**

**U.T.R. 31 – Cc**

**U.T.R. 32 – Cc**

### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona include parcelele cu construcțiile de cult de pe teritoriul studiat, dintre care două sunt monumente istorice clasate în LMI 2010.

608	BV-II-m-B-11682	Biserica "Sf. Treime"	Str. Codru-Drăgușanu, nr. 7	1783-1791
620	BV-II-m-A-11691	Biserica reformată	Bd. Unirii 17	1712 - 1715

De asemenea, se mai regăsesc în aceste UTR-uri și imobile cu construcții propuse spre clasare prin PUG Făgăraș:

- Biserica evanghelică cu casa parohială din Piața Republicii nr. 16
- Sinagoga de pe str. Aron Pumnul nr. 3
- Biserica unitariană de pe str. Mihai Eminescu nr. 1
- Fosta școală românească Radu Negru și foșorul bisericii Sf. Treime, ambele aflate în incinta Bisericii Sf. Treime, pe str. Ion Codru Drăgușanu nr. 7

Acestea sunt în general dispersate în teritoriul urban.

Zonele cuprind construcții de cult, majoritatea având valoare istoric-arhitecturală, și care se constituie în obiective de interes local, zonal sau chiar național.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre construcțiile cu valoare istoric-arhitecturală caracteristică, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al localității.

Descoperirea în cursul lucrărilor de restaurare/reabilitare a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării oricăror lucrări sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor și pentru amplasarea, configurarea și pentru aspectul unor noi amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice sau cu construcțiile propuse a fi clasate ca monument istoric din imediata vecinătate, în raza de 100



metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare în vederea autorizării.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ, autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aflat în vigoare, cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

### *Extras din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice Intervenții asupra monumentelor istorice*

- *Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.*
- *În sensul prezentei legi 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:*
  - m) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;*
  - n) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;*
  - o) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;*
  - p) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;*
  - q) strămutarea monumentelor istorice;*
  - r) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.*
- *Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.*
- *Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.*
- *Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în condițiile legii.*



- *In condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.*
- *Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.*
- *Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decoperțate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.*

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Se va conserva și amplifica vizibilitatea spre elementele de patrimoniu dinspre zonele înconjurătoare și de pe străzile ce oferă vizibilitate spre acestea.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

## **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Se propune integrarea obiectivelor de cult în oraș din punct de vedere al legăturilor pietonale.

De asemenea integrarea acestor obiective în traseele turistice poate amplifica valoarea acestora și diversifica obiectivele de vizitat din oraș.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public și zonelor verzi din aceste UTR-uri se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Națională/Regională a Monumentelor Istorice.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În toate spațiile publice amenajate, se permite desfășurarea activităților care nu presupun schimbarea amenajărilor sau realizarea de construcții. (ex: promenadă, odihnă, loisir, evenimente etc.)

Se recomandă ca străzile și pietonalele cu valoare istorică să fie reabilite și pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea și ambianța specifică a zonelor.

Piatra cubică existentă pe carosabile sau trotuare se va conserva, iar circulațiile pe care se regăsește acest material vor fi reabilite doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.

### **Mobilierul urban**

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice sau semipublice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului public.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere),



panouri de direcționare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul acestei zone va fi din aceeași familie, cu un design contemporan.

În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă centrală.

## CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare

## A. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

Zona include parcelele cu construcțiile de cult de pe teritoriul studiat, dintre care două sunt monumente istorice clasate în LMI 2010.

608	BV-II-m-B-11682	Biserica "Sf. Treime"	Str. Codru-Drăgușanu, nr. 7	1783-1791
620	BV-II-m-A-11691	Biserica reformată	Bd. Unirii 17	1712 - 1715

De asemenea, se mai regăsesc în aceste UTR-uri și imobile cu construcții propuse spre clasare prin PUG Făgăraș:

- Biserica evanghelică cu casa parohială din Piața Republicii nr. 16
- Sinagoga de pe str. Aron Pumnul nr. 3
- Biserica unitariană de pe str. Mihai Eminescu nr. 1
- Fosta școală românească Radu Negru și foisorul bisericii Sf. Treime, ambele aflate în incinta Bisericii Sf. Treime, pe str. Ion Codru Drăgușanu nr. 7

Acestea sunt în general dispersate în teritoriul urban.

### 2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Se recomandă păstrarea funcțiilor existente, iar pentru construcțiile vacante (ex: Sinagoga), se propune conversia funcțională a acestora în spații unde se pot desfășura diverse activități culturale (Muzeul Holocaustului etc.)

Se vor încuraja funcțiunile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și





urbanistic.

Pentru construcțiile masive, nou realizate (noua biserică ortodoxă) se recomandă finisarea exterioară cu materiale cât mai neutre, pentru a diminua impactul pe care acestea îl au asupra zonei centrale.

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument sau propuse spre clasare prin PUG care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice, culturale, de învățământ, recreere și turism;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Se admit funcțiuni specifice zonei:

- activități de interes și cu acces public
- funcțiuni de cult
- funcțiuni culturale
- educație
- funcțiuni de turism (vizitare a obiectivelor, trasee turistice);
- servicii manufacturiere, ateliere meșteșugărești
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.
- parcări

#### *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor urbane având calitatea de monumente istorice sau care sunt propuse spre clasare în lista monumentelor istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Se admite conversia funcțională pentru revenirea la funcțiunea inițială adăpostită de clădire, cu condiția ca aceasta să nu genereze poluare, praf, zgomot sau trafic de mare tonaj.
- Se admite amplasarea/reparația elementelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran, sau în afara spațiului public. Pentru cele amplasate în subteran, fie ele private sau de interes public, se va readuce la starea inițială pavajul sau spațiul verde afectat de lucrarea respectivă.
- pentru realizarea de orice funcțiuni admise cu condiționări se vor elabora studii de specialitate aprobate conform legii.

### **3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE**

- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile-monument sau construcțiile propuse spre clasare în lista monumentelor istorice din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Aparată de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice
- sau de pe parcelele adiacente.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în

- plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZ.
- Orice tip de construcții provizorii
  - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
  - Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
  - Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
  - Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
    - cazino, săli de jocuri de noroc;
    - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
    - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
    - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
    - depozitare en-gros;
    - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
    - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
    - depozitări de materiale re folosibile;
    - stații de întreținere auto
    - spălătorii chimice și auto;
    - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
    - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
    - parcuri improvizate, garaje realizate fără autorizație;

#### **4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.



## B. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru fiecare **monument istoric sau ansamblu urban clasat** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, *“Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.”*

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor pentru toate construcțiile monument istoric și pentru construcțiile propuse spre clasare prin PUG Făgăraș. Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheaburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra sau vor fi reabilitate numai prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, unde se vor propune materiale, culori, plantații și configurații compatibile cu statutul și caracterul zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente nu este posibilă.

### 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

Parcelarul și configurația terenului sunt protejate. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

Pentru imobilele înscrise în LMI 2010 este obligatorie conservarea structurii parcelarului și se recomandă conservarea modului de ocupare a parcelelor.

### 6. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- Se va păstra alinierea existentă.

### 7. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR



- Se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.
- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate prin Ordinul 1.028/2004 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

## **8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate)

## **9. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate)

## **10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Se va păstra regimul de înălțime existent.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate în LMI 2010 se va putea realiza numai în condițiile legii;

## **Construcții și imobile înscrise în LMI 2010 sau propuse a fi clasate în LMI prin PUG Făgăraș**

- Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific restaurării, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.
  - Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
  - este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.
  - Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.
  - Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)
  - Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția



cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.
- Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală
- Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

### **Pentru imobilele fără valoare arhitectural-ambientală și pentru imobilele noi:**

- Lucrările de reabilitare/modernizare a imobilelor **fără valoare arhitectural-ambientală** și arhitectura **noilor clădiri** din interiorul Zonei Centrale vor exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și vor participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale țesutului urban printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
  - *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric
  - *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, cornișe, ca transparență a balustradelor, balcoanelor și logiilor, etc.;
  - *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate valoroase, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei (ex: materialul de acoperire de pe noua biserică ortodoxă);
  - *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
  - *Raportul plin-gol* al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bovindou-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.
  - *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei – țiglă-solzi ceramică naturală, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei



- Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se va folosi exclusiv lemnul.
- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un proiect de specialitate, avizat conform legii.
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente fără valoare arhitectural-ambientală (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### Paleta Cromatică

NOTĂ: Pentru îndrumarul de culori a fost aleasă paleta cromatică RAL CLASSIC (ex. RAL 9003) și RAL DESIGN (ex. RAL 070 90 10)

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare, se recomandă pe lângă îndrumarul de culori prezentat și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb. În acest caz, culorile din paleta cromatică pentru ornamente pot deveni culori de câmp, iar culorile de câmp se pot folosi la socluri.

**Notă:** Culorile prezentate sunt menite a alcătui o paletă orientativă, pentru fiecare element arhitectural putându-se opta pentru tonuri mai deschise decât cele prezentate, dar nu se va merge pe nuanțe mai închise sau mai saturate, mai tari. Motivul pentru aceste alegeri este dorința de a obține o imagine finală a clădirii cât mai apropiată de cea originală, iar culorile tari sunt improprii unor perioade când se utilizau doar pigmenți naturali în colorarea materialelor aplicate pe fațade.

E necesară realizarea unui studiu de parament înainte de reabilitarea oricărei fațade pentru a se putea determina culorile originale aplicate pe pereții clădirii și pe ornamentația fațadelor, exemplul de față funcționând doar ca un îndrumar general. Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

O alta regulă ar fi disponerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Paletă cromatică		
070 90 10	040 80 10	3012
020 90 05	070 80 10	8025
9003	1015	1002
100 90 05	100 80 10	7034
095 90 10	095 80 30	7037
085 90 10	1014	8001
110 90 10	110 80 10	1000
180 90 05	200 80 10	7002
9010	9002	1020
100 90 05	100 80 10	6013
9001	1001	8024
095 90 10	180 90 05	1002
095 90 10	090 90 20	1019
080 90 20	1013	085 70 10
Culori pentru ornamente	Culori de câmp	Culori pentru socluri



Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

## 12. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- nu este permisă deschiderea de noi străzi;
- nu este permisă scoaterea pietrei cubice de pe carosabile ori trotuare, de asemenea nu e permisă asfaltarea peste piatra cubică. Străzile/trotuarele unde se păstrează piatra cubică originală se vor reabilita doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.
- Străzile/trotuarele care au fost acoperite în trecut cu piatră cubică vor fi reabilitate în aceeași manieră, pentru a participa în mod direct la conturarea ambianței specifice obiectivelor de cult.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă (piatră cubică, pietriș, piatră de râu etc.).

## 13. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, la o distanță de maxim 300m.
- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice asigurarea locurilor de parcare necesare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modul de folosire tradițional al parcelei etc.

### Necesarul de parcaje

#### Functiuni de cult

În funcție de capacitatea și importanța obiectivelor de cult se vor realiza parcaje pentru public și pentru angajați, numărul minim de spații de parcare fiind de 10 locuri.

#### Functiuni de cultură

*Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale etc.:*

- 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp din aria utilă destinată activității de bază

*Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc.:*

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală



## Funcțiuni de învățământ și cercetare

### *Învățământ preuniversitar:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 200 mp arie utilă, funcție de specificul instituției

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri la 50 de locuri de parcare obișnuite
- minim 4 locuri la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

## **14. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile bransamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
- în cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din zonă, este obligatorie îngroparea tuturor rețelilor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV);

## **15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- În cazul intervențiilor asupra parcelelor ocupate cu monumente istorice clasate, fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.
- Se recomandă de asemenea dezafectarea și desființarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de





- construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locuri acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
  - Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative.
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;
  - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
  - nu se vor utiliza specii de arbori care îngreunează punerea în valoare a zonei centrale (ex: sălcii)
  - elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
  - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
  - Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2010), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 500 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## **16. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA SAU SUBZONA PUZ-ULUI FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE**

- Pe parcelele unde dimensiunile o permit, se recomandă plantarea, pe limitele de parcele de arbori care să participe la animarea și diminuarea poluării (cu noxe, praf sau sonore) din zonă, însă aceștia nu trebuie să obtureze vizibilitatea spre monumentele clasate sau spre clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural.
- Pentru a atenua vecinătatea nefavorabilă între Cetate, noua biserică ortodoxă și blocurile socialiste, este obligatorie plantarea de aliniamente arbori care să diminueze impactul vizual negativ al bisericii și blocurilor asupra zonei Cetății.

## **17. ÎMPREJMUIRI**

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 și pentru cele propuse a fi înscrise în LMI, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.
- Există de asemenea opțiunea ca, dacă nnu se dorește refacerea împrejmuirilor, spațiile din jurul obiectivelor de cult să rămână deschise, fără împrejmui, pentru a putea fi folosite ca spații publice, mai ales în cazurile în care se dorește reconversia funcțională a anumitor construcții vacante.
- Pentru restul construcțiilor, nu se vor realiza împrejmui
- Pentru noua biserică ortodoxă de pe B-dul Unirii nu este permisă realizarea de împrejmui, spațiul din jurul acestuia fiind obligatoriu spațiu public amenajat conform unui proiect tehnic de specialitate care va respecta direcțiile de dezvoltare și reglementările din prezentul PUZ.

## **C. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului actual.



## 19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Se va păstra Coeficientul de Utilizare a Terenului actual.

### U.T.R. 28 – Cc

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent	CUT existent
B-dul Unirii	Construcții fără valoare arhitectural- ambientală, care pot fi restructurate parțial sau total	Biserica ortodoxă	Specific programului de arhitectură	Este interzisă regimului de înălțime existent	UTR 28 - Cc	100,00	1,00

### U.T.R. 29 – Cc

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent	CUT existent
Str. Aron Pumnul 3	Propunere clasare monument conform Studiu Istoric PUG 2014	Sinagogă	Specific programului de arhitectură	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 29 - Cc	49,51	0,50

### U.T.R. 30 – Cc

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent	CUT existent
Str. Mihai Eminescu 1	Propunere clasare monument conform Studiu Istoric PUG 2014	Biserica unitariană	Specific programului de arhitectură	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 30 - Cc	81,59	0,80

### U.T.R. 31 – Cc

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent	CUT existent
B-dul Unirii 17	Monument clasat LMI 2010 categoria A	Biserica reformată	Specific programului de arhitectură	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 31 - Cc	93,68	0,90



## U.T.R. 32 – Cc

Stradă, număr poștal		Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent	CUT existent
Piața Republicii	16	Propunere clasare monument conform Studiu Istoric PUG 2015	Biserica evanghelică, Casa Parohială	–	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent, se permite mansardarea Casei Parohiale fără modificarea formei acoperișului	UTR 32 Cc	20,24	0,20
Str. I. C. Drăgușanu	7	Monument clasat LMI 2010 categoria B (Biserică)	Biserica ortodoxă Sfânta Treime	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 32 - Cc	38,78	0,39
Str. I. C. Drăgușanu	7	Propunere clasare monument (Grădiniță, foișor) conform Studiu Istoric PUG 2014	grădiniță	P				
Str. Libertății	4	Construcții cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare, care se protejează	Comerț, culte	P	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 32 - Cc	42,99	0,43



## F. Ce – Educație

### *Unități Teritoriale de Referință*

**U.T.R. 33 – Ce**

**U.T.R. 34 – Ce**

### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona include parcelele cu construcții dedicate funcțiilor de educație de pe teritoriul studiat.

Se regăsesc în aceste UTR-uri imobile cu construcții cu valoare arhitectural-ambientală și istorică propuse spre clasare prin PUG Făgăraș:

- Colegiul Național Radu Negru, str. Școlii nr. 1
- Colegiul Național Doamna Stanca, str. Doamna Stanca nr. 14

Acestea sunt dispersate în teritoriul urban.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre construcțiile cu valoare istoric-arhitecturală caracteristică, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al localității.

Descoperirea în cursul lucrărilor de restaurare/reabilitare a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării oricăror lucrări sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor și pentru amplasarea, configurarea și pentru aspectul unor noi amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice sau cu construcțiile propuse a fi clasate ca monument istoric din imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare în vederea autorizării.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Până la aprobarea PUZ, autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aflat în vigoare, cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.





Se va conserva și amplifica vizibilitatea spre elementele de patrimoniu dinspre zonele înconjurătoare și de pe străzile ce oferă vizibilitate spre acestea.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

## REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Se propune integrarea funcțiunilor de învățământ în oraș din punct de vedere al legăturilor pietonale.

De asemenea integrarea acestor obiective în traseele turistice poate amplifica valoarea acestora și diversifica obiectivele de vizitat din oraș.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public și zonelor verzi din aceste UTR-uri se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Se recomandă ca accesele carosabile și pietonalele cu valoare istorică să fie reabilite și pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea și ambianța specifică a zonelor.

Piatra cubică existentă pe accesele carosabile sau trotuare se va conserva, iar circulațiile pe care se regăsește acest material vor fi reabilite doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.

### Mobilierul urban

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice sau semipublice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul acestei zone va fi din aceeași familie, cu un design contemporan.

În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă centrală.

## CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare



## **A. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI**

### **1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)**

Zona include parcelele cu construcții dedicate funcțiilor de educație de pe teritoriul studiat.

Se regăsesc în aceste UTR-uri imobile cu construcții propuse spre clasare prin PUG Făgăraș:

- Colegiul Național Radu Negru, str. Școlii nr. 1
- Colegiul Național Doamna Stanca, str. Doamna Stanca nr. 14

Acestea sunt în general dispersate în teritoriul urban.

### **2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE**

- Se vor păstra funcțiunile existente.
- Se vor încuraja activitățile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic.
- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument sau propuse spre clasare prin PUG Făgăraș care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Se admit funcțiuni specifice zonei:

- Învățământ
- funcțiuni culturale
- educație
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.
- terenuri/săli de sport
- parcări

#### *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor urbane propuse spre clasare în lista monumentelor istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Se admite amplasarea/reparația elementelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran, sau în afara spațiului public. Pentru cele amplasate în subteran, fie ele private sau de interes public, se va readuce la starea inițială pavajul sau spațiul verde afectat de lucrarea respectivă.
- pentru realizarea de orice funcțiuni admise cu condiționări se vor elabora studii de specialitate aprobate conform legii.

### **3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE**

- Orice funcțiuni care nu se regăsesc în articolul precedent
- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile propuse spre clasare în lista monumentelor istorice din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din



- domeniul public ale imobilelor.
- Aparate de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor
  - Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice
  - sau de pe parcelele adiacente.
  - Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZ.
  - Orice tip de construcții provizorii
  - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
  - Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
  - Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
  - Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
    - cazino, săli de jocuri de noroc;
    - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
    - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
    - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
    - depozitare en-gros;
    - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
    - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
    - depozități de materiale re folosibile;
    - stații de întreținere auto
    - spălătorii chimice și auto;
    - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
    - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
    - parcuri improvizate, garaje realizate fără autorizație;

#### **4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.



Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

## B. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru fiecare **monument istoric sau ansamblu urban clasat** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, *“Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.”*

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor pentru toate construcțiile monument istoric și pentru construcțiile propuse spre clasare prin PUG Făgăraș. Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheaburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra sau vor fi reabilitate numai prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, unde se vor propune materiale, culori, plantații și configurații compatibile cu statutul și caracterul zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente nu este posibilă.

### 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

Parcelarul și configurația terenului sunt protejate. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

Se recomandă conservarea modului de ocupare a parcelelor.

### 6. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- Se va păstra alinierea existentă.





## **7. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- Se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.
- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate prin Ordinul 1.028/2004 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

## **8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate)

## **9. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, pot fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate
- Procentul de ocupare a terenului se poate modifica pe bază de PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) dar nu va depăși 60%

## **10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Se va păstra regimul de înălțime existent.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate în LMI 2010 se va putea realiza numai în condițiile legii;

## **Construcții și imobile propuse a fi clasate în LMI prin PUG Făgăraș**

- Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific restaurării, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.
  - Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
  - este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.
  - Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.
  - Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)
  - Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția

cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.
- Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală
- Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

### **Pentru imobilele fără valoare arhitectural-ambientală (sălile de sport)**

- Lucrările de reabilitare/modernizare a imobilelor **fără valoare arhitectural-ambientală** din interiorul Zonei Centrale istorice vor exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și vor participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale țesutului urban printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
  - *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, cornișe, ca transparență a balustradelor, balcoanelor și logiilor, etc.;
  - *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate valoroase, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
  - *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
  - *Raportul plin-gol* al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă.
  - *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei – țiglă-solzi ceramică naturală, în mod excepțional tablă lisă fâltuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
  - Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se va folosi în general lemnul, dar sunt acceptate și formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.



- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un proiect de specialitate, avizat conform legii.
- În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente fără valoare arhitectural-ambientală (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### Paleta Cromatică

NOTĂ: Pentru îndrumarul de culori a fost aleasă paleta cromatică RAL CLASSIC (ex. RAL 9003) și RAL DESIGN (ex. RAL 070 90 10)

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare, se recomandă pe lângă îndrumarul de culori prezentat și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb. În acest caz, culorile din paleta cromatică pentru ornamente pot deveni culori de câmp, iar culorile de câmp se pot folosi la socluri.

**Notă:** Culorile prezentate sunt menite a alcătui o paletă orientativă, pentru fiecare element arhitectural putându-se opta pentru tonuri mai deschise decât cele prezentate, dar nu se va merge pe nuanțe mai închise sau mai saturate, mai tari. Motivul pentru aceste alegeri este dorința de a obține o imagine finală a clădirii cât mai apropiată de cea originală, iar culorile tari sunt improprie unor perioade când se utilizau doar pigmenți naturali în colorarea materialelor aplicate pe fațade.

Paletă cromatică		
070 90 10	040 80 10	3012
020 90 05	070 80 10	8025
9003	1015	1002
100 90 05	100 80 10	7034
095 90 10	095 80 30	7037
085 90 10	1014	8001
110 90 10	110 80 10	1000
180 90 05	200 80 10	7002
9010	9002	1020
100 90 05	100 80 10	6013
9001	1001	8024
095 90 10	180 90 05	1002
095 90 10	090 90 20	1019
080 90 20	1013	085 70 10
Culori pentru ornamente	Culori de câmp	Culori pentru socluri



E necesară realizarea unui studiu de parament înainte de reabilitarea oricărei fațade pentru a se putea determina culorile originale aplicate pe pereții clădirii și pe ornamentația fațadelor, exemplul de față funcționând doar ca un îndrumar general. Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

## 12. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- nu este permisă deschiderea de noi străzi;
- nu este permisă scoaterea pietrei cubice de pe carosabile ori trotuare, de asemenea nu e permisă asfaltarea peste piatră cubică. Străzile/trotuarele unde se păstrează piatră cubică originală se vor reabilita doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.
- Străzile/trotuarele care au fost acoperite în trecut cu piatră cubică vor fi reabilitate în aceeași manieră, pentru a participa în mod direct la conturarea ambianței specifice zonei centrale.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă (piatră cubică, pietriș, piatră de râu etc.).

## 13. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, la o distanță de maxim 300m.

### Necesarul de parcaje

#### Funcțiuni de cultură

*Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale etc.:*

- 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)





- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp din aria utilă destinată activității de bază
- Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:*
- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
  - parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală

#### Funcțiuni de învățământ și cercetare

##### *Invățământ preuniversitar:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 200 mp arie utilă, funcție de specificul instituției

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri la 50 de locuri de parcare obișnuite
- minim 4 locuri la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

## **14. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile branșamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
- în cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din zonă, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV);

## **15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.
- Se recomandă dezafectarea și desființarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care



- au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locuri acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
  - Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative.
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese, terenuri de sport și trotuare de gardă vor fi înierbate;
  - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
  - nu se vor utiliza specii de arbori care îngreunează punerea în valoare a zonei centrale (ex: sălcii)
  - în jurul sălilor de sport se vor planta aliniamente de arbori, pentru a diminua impactul vizual puternic asupra zonei centrale
  - elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
  - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
  - Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2010), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 500 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## **16. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA SAU SUBZONA PUZ-ULUI FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE**

- Pe parcelele unde dimensiunile o permit, se recomandă plantarea, pe limitele de parcele de arbori care să participe la animarea și diminuarea poluării (cu noxe, praf sau sonore) din zonă, însă aceștia nu trebuie să obtureze vizibilitatea spre clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural.

## **17. ÎMPREJMUIRI**

- Pentru construcțiile și imobilele propuse a fi înscrise în LMI, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.

## **C. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, pot fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate
- Procentul de ocupare a terenului se poate modifica pe bază de PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) dar nu va depăși 60%



## 19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, pot fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate
- Coeficientul de utilizare a terenului se poate modifica pe bază de PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) dar nu va depăși 1,2.

### UTR 33 Ce

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent	CUT existent	
Str. Școlii	1	Propunere clasare monument conform Studiu Istoric PUG 2014	Colegiul Național "Radu Negru"	P+2	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 33 Ce	29,39	0,88

### UTR 34 Ce

Stradă, număr poștal	Valoare ambientală	Funcțiune	Regim de înălțime existent	Regim de înălțime maxim admis	UTR	POT existent	CUT existent	
Str. Doamna Stanca	14	Propunere clasare monument conform Studiu Istoric PUG 2014	Colegiul Național "Doamna Stanca"	P+1	Este interzisă modificarea regimului de înălțime existent	UTR 34 - Ce	58,01	1,16



## G. Cr – Zonă cu funcțiuni culturale și de recreere

### *Unități Teritoriale de Referință*

#### *U.T.R. 35 – Cr*

### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde Casa de Cultură și clădirea Băii Comunale, cu tot spațiul public din jurul acestora, care se propune a deveni o amplă zonă pentru organizarea de evenimente în aer liber, concerte, târguri etc.

Țesutul urban de aici este rezultat al diverselor intervenții realizate de-a lungul timpului, de aceea nu are o structură clară și o tipologie parcelară valoroasă.

Spațiul public ce înconjoară cele două construcții va avea un caracter reprezentativ, cu un design de calitate, permițând adaptarea la variatele funcțiuni ce se pot desfășura în aer liber.

**Aici regăsim un monument istoric și un monument de for public clasate în LMI 2010.**

618	BV-II-m-B-11689	Baia Comunală	Str. Mihai Viteazul, nr. 39	Înc. Sec XX
904	BV-III-m-B-11859	Bustul lui Badea Cârțan	În fața Casei de Cultură	Sec. XX

În prezent, doar clădirea Casei de Cultură este utilizată pentru diferite evenimente, Baia comunală fiind vacantă. Se dorește reintegrarea funcțională a Băii Comunale în zona centrală, prin transformarea acesteia într-un spațiu cultural de interes local și regional, care să poată face parte din potențialele trasee turistice din oraș.

Largele spații publice din jurul acestor două clădiri se potrivesc perfect cu profilul cultural al acestora, și le completează din punct de vedere funcțional și spațial. Ansamblul astfel creat poate deveni nucleul cultural adiacent cetății, care să poată adăposti evenimente de mari dimensiuni.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al localității.

Spațiile publice din zonă vor fi restructurate și reabilite pentru a răspunde cerințelor actuale, prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, avizate conform legii, care să trateze problema pavajelor, spațiilor verzi, mobilierului urban, iluminatului etc. Aceste proiecte vor cuprinde reprezentări și ilustrări ale modurilor de rezolvare a amenajărilor publice.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.





În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție în spațiile adiacente monumentelor clasate sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ, autorizarea lucrărilor se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aflat în vigoare, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta e situată. Studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Supraetajarea / supraînălțarea clădirilor monument istoric este interzisă.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare – anexe, garaje etc. (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Se va conserva vizibilitatea spre cetatea medievală din zonele înconjurătoare și de pe străzile ce oferă vizibilitate spre cetate.

## REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiului public și zonelor verzi se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În toate spațiile publice amenajate, se permite desfășurarea activităților care nu presupun schimbarea amenajărilor sau realizarea de construcții. (ex: promenadă, odihnă, loisir, evenimente etc.)

Piețele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa



maximum două laturi.

Se recomandă ca străzile cu valoare istorică să fie reabilitate și pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea și ambianța specifică a Zonei Centrale istorice, respectând în același timp profilele stradale propuse prin PUZ, și vizibile pe planșele desenate de *Reglementări - Plan de circulații, Reglementări – Profile stradale propuse în zona centrală a municipiului Făgăraș*.

Piatra cubică existentă pe carosabile sau trotuare se va conserva, iar străzile pe care se regăsește acest material vor fi reabilitate doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.

### **Mobilierul urban**

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului public.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul Zonei Centrale va fi din aceeași familie.

În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### **Terase sezoniere**

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite condiții:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia
- Mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaje. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.
- Mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat.



- În toată Zona Centrală vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări
- Suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1.2 m
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejmuiri sau alte delimitări fizice.



- Toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima logo-ul cetății. Modelele de umbrele/parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.



- Amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcări, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5m, în locuri care blochează accesul în incinte.

### **Construcții sezoniere**

În perioada sărbătorilor naționale sau locale (Crăciun, Paști, 1-8 Martie, Zilele Orașului, Zilele Cetății etc.) sau a altor evenimente importante se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.

Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze dalajul, și să nu încurce circulația pietonală.

#### **Structuri, pavilioane, scene**

Se permite amplasarea pe spațiile publice a unor structuri temporare reprezentând artă urbană, pavilioane expoziționale, structuri-manifest, scene pentru evenimente sau alte structuri care pot ocupa doar temporar spațiile publice, la finalul diverselor evenimente acestea fiind obligatoriu a fi demontate de pe spațiul public. Toate aceste structuri vor fi realizate astfel încât să nu deterioreze pavajele, spațiile verzi, spațiile amenajate, mobilierul urban existent în zonă.

Toate aceste structuri (în afară de scenele pentru evenimente, care sunt standardizate), vor avea un design de calitate, vor fi realizate din materiale compatibile cu caracterul zonei (lemn natur, metal, sticlă transparentă, textile) și vor avea finisaje discrete, care să nu afecteze din punct de vedere estetic zona.



## REGLEMENTĂRI PENTRU FIRME, RECLAME, VITRINE

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele dispuse pe clădiri anunță o activitate și nu pot fi transformate în publicitate de produs, marcă sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) cu condiția ca la sfârșitul evenimentelor panourile/pliantele/fluturașii să fie înlăturate de pe spațiul public.

Amplasarea de firme și reclame în zonele istorice se va face doar cu avizul prealabil al Direcției Județene de Cultură. Documentația necesară se va întocmi de către un proiectant autorizat, cu referiri obligatorii în ceea ce privește forma, materialele și culorile ce se vor folosi.

### Firme/publicitate/vitrine

Firmele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, putând fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirilor.

- Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
  - Prin excepție, aceasta poate fi admisă numai ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor monument istoric, cu valoare arhitecturală sau ambientală, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.
- **Vitrinele** spațiilor comerciale din clădirile cu valoare istorică trebuie să respecte configurația inițială a fațadei. Vitrinele și ușile de acces la spațiile comerciale/de servicii vor prelua axele verticale ale golurilor ferestrelor istorice de la etaj. Proporțiile golurilor trebuie concepute ținând cont de golurile de zidărie existente.
- Se interzice distrugerea elementelor decorative și încadramentelor istorice pentru realizarea de vitrine comerciale.
- Se interzice eliminarea elementelor de zidărie dintre ferestre pentru a crea vitrine de mai mari dimensiuni sau cu alte proporții decât cele ale golurilor istorice
- Vitrinele se vor realiza doar la parterul construcțiilor
- Nu este permisă desființarea soclurilor pentru realizarea de accese și vitrine. Noile accese vor fi propuse astfel încât să nu afecteze aerisirile sau intrările în pivnițe sau demisoluri
- Elementele de tâmplărie ale vitrinelor vor fi realizate din lemn, integrându-se în arhitectura fațadelor istorice.
- Culorile vitrinelor se vor adapta la contextul cromatic al întregii fațade





### Copertine

- Se va ține cont de compatibilitatea fațadei cu inserarea de copertine. Acolo unde configurația fațadei nu o permite, nu se vor realiza copertine.
- Copertinele nu trebuie să îngreuneze circulația pietonală
- Copertinele vor fi realizate din materiale textile pe structuri metalice, având culori nesaturate, preferabil alb sau crem. Nu se permit copertine realizate din materiale plastice și colorate în culori stridente.
- Se permite amplasarea de copertine pe fațade acolo unde acestea nu vor astupa elementele decorative ale acestora.
- Dimensiunea copertinelor se va raporta la proporțiile, ritmul și dimensiunile golurilor de fațade. Nu se permite amplasarea de copertine de mari dimensiuni care acoperă întreaga fațadă a construcțiilor istorice.



- **Firmele** se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel.



- Firmele/reclamele nu vor acoperi elementele decorative ale construcțiilor
- pentru activități ce nu ocupă spații la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.
- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă.
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișe / terase.
- Firmele/reclamele cu o cromatică stridentă, cu lumini intermitente, agresive, cu instalații acustice sau alte elemente disturbatoare ale ambientului zonei istorice sunt interzise
- Este interzisă amplasarea automatelor pentru orice fel de mărfuri pe spațiul public (automate cafea, înghețată etc.)
- Se permite amplasarea de bannere, flamuri, steaguri etc. pentru perioade scurte de timp (pe durata unor festivaluri, evenimente), doar cu condiția ca acestea să fi fost autorizate în prealabil. Excepție fac steagurile/bannerele aparținând campaniei de promovare turistică și brand de oraș care pot fi elaborate pentru municipiul Făgăraș și expuse permanent, având însă și acestea nevoie de autorizație prealabilă.
- Firmele amplasate perpendicular pe fațade vor fi realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat, sticlă), cu dimensiuni de maxim 0,5x0,9 m. Acestea vor fi amplasate la cel puțin 2,5m înălțime de la nivelul trotuarului. Literele se recomandă a fi decupate din materialul folosit, rezultând o transparență a firmei.
- Firmele amplasate în planul fațadei se vor adapta la lungimea vitrinelor/gangurilor/ușilor de dedesubt și vor fi axate simetric. Culoarele acestora vor fi alese astfel încât să se integreze în paleta cromatică a fațadei
- Firmele vor fi realizate din litere individuale din lemn, metal, polistiren extrudat finisat, metal cu sticlă, aplicate direct pe fațade. Înălțimea literelor va fi de maxim 0,5 m. Lungimea firmei nu va depăși două treimi din lungimea fațadei. Literele nu vor fi lipite de nici un element decorativ valoros prezent pe fațade, și vor fi amplasate deasupra golurilor de zidărie







- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.



- firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.
- documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de branșament la utilități etc.)

în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCPCN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

## CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.



## A. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

Zona cuprinde Casa de Cultură și clădirea Băii Comunale, cu tot spațiul public din jurul acestora, care se propune a deveni o amplă zonă pentru organizarea de evenimente în aer liber, concerte, târguri etc.

Țesutul urban de aici este rezultat al diverselor intervenții realizate de-a lungul timpului, de aceea nu are o structură clară și o tipologie parcelară valoroasă.

Spațiul public ce înconjoară cele două construcții va avea un caracter reprezentativ, cu un design de calitate, permițând adaptarea la variatele funcțiuni ce se pot desfășura în aer liber.

**Aici regăsim un monument istoric și un monument de for public clasate în LMI 2010.**

618	BV-II-m-B-11689	Baia Comunală	Str. Mihai Viteazul, nr. 39	Înc. Sec XX
904	BV-III-m-B-11859	Bustul lui Badea Cârțan	În fața Casei de Cultură	Sec. XX

### 2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Se recomandă păstrarea și încurajarea apariției acelor funcțiuni care generează viață urbană și trafic pietonal și care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic. Se recomandă funcțiunile culturale, alimentație publică de calitate, comerțul, funcțiuni turistice (centre de informare etc.), servicii (asociații, sedii de agenții, media, etc), ateliere de creație, ateliere meșteșugărești culturale compatibile cu caracterul zonei.

- Utilizările admise sunt cele specifice zonei centrale.
- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes public, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare, media, edituri, agenții, comerț, recreere și turism;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Se admit funcțiuni specifice zonei:

- activități de interes și cu acces public (administrative, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii culturale, etc.)
- instituții, servicii și echipamente publice;
- educație
- evenimente, târguri, concerte în aer liber
- funcțiuni culturale – teatre, centre auditii etc.
- comerț cu amănuntul;
- servicii manufacturiere, ateliere meșteșugărești





- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- skate park
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parcări

#### *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- Se admit operațiuni de conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu regimul de protecție al clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală.
- Se admite conversia funcțională pentru revenirea la funcțiunea inițială adăpostită de clădire, cu condiția ca aceasta să nu genereze poluare, praf, zgomot sau trafic de mare tonaj.
- Se admite amplasarea/reparația elementelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran, sau în afara spațiului public. Pentru cele amplasate în subteran, fie ele private sau de interes public, se va readuce la starea inițială pavajul sau spațiul verde afectat de lucrarea respectivă.
- pentru realizarea de orice funcțiuni admise cu condiționări se vor elabora studii de specialitate aprobate conform legii.
- Funcțiuni tehnico-edilitare, cu condiția ca impactul vizual asupra zonei centrale istorice să fie minim (se admit mascări cu vegetație, sau structuri contemporane din lemn/metal etc., cu un grad mare de finisare)

### **3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE**

- Realizarea de noi construcții definitive în zonă
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Aparat de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice
- sau de pe parcelele adiacente.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZ.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
  - cazino, săli de jocuri de noroc;
  - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
  - depozitare en-gros;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto
- comerț specializat cu piese auto, materiale plastice, scule/unelte motorizate sau nemotorizate, etc
- spălătorii chimice și auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- parcuri improvizate, garaje realizate fără autorizație;

#### 4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare. sau de reconsiderare a proiectului

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

#### B. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru fiecare **monument istoric sau ansamblu urban clasat** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,



*“Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.”*

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor pentru construcțiile monument istoric.

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu PVC sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheaburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra. Pentru acestea se vor putea realiza proiecte tehnice de reabilitare/restructurare/reamenajare aprobate și avizate conform legii, care să pună în valoare spațiul public, traseele pietonale, patrimoniul construit.

## **5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)**

Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

Pentru imobilele înscrise în LMI 2010 este obligatorie conservarea structurii parcelarului și se recomandă conservarea modului de ocupare a parcelelor.

## **6. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE**

- Se va păstra alinierea existentă.

## **7. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

Se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.

## **8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Sse va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate)

## **9. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului existent
- Este interzisă realizarea de noi construcții în zonă.
- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, pot fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate

## **10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Se va păstra regimul de înălțime existent.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior,

intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii, cu aviz de la Ministerul Culturii, conform legii 422/2001;

## **Pentru imobilele înscrise în LMI 2010 marcate pe planșele desenate:**

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific restaurării, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.

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

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
- este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor. (Conform fotografiilor de arhivă sau elementelor de arhitectură care se păstrează nealterate)
- Este interzisă schimbarea formei și originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor.
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
- Tâmplăriile istorice (uși, ferestre, obloane, porți etc.) se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Dacă nu mai există modelul original, refacerile se vor realiza după modele păstrate pe altă construcție de același tip, din aceeași epocă.
- Elementele din lemn ca: scări, galerii de legătură, balcoane, etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor; în cazul degradării acestor elemente, se vor realiza replici identice după modele existente;
- Este interzisă montarea pe fațade sau geamuri de rulouri/storuri sau jaluzele exterioare din plastic, tablă, policarbonat sau alte materiale nespecifice arhitecturii zonei
- Înelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală, tip solzi. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are



capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă fălțuită de culoare gri.

- Se vor păstra lucarnele originale
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.
- Elementele vechi de feronerie (grilaje, balcoane, parapeți, decorații, cursive etc.) se vor conserva și restaura.
- În cazul conversiei funcționale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al golurilor.
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, tip oglindă, metalizate, bombate etc.
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresie arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- *Volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- *Materiale de construcție* – respectarea materialelor construcției inițiale;
- *Culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- *Acoperișurile* vor păstra forma originală
- *Raportul plin-gol*, golurile, ritmul fațadelor se vor păstra. Se admit doar intervenții care aduc golurile de fațadă la imaginea inițială.
- *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei – țiglă-solzi ceramică naturală, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se va folosi exclusiv lemnul. Se vor păstra proporțiile istorice ale golurilor de fațadă.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

## **Pentru imobilele fără valoare arhitectural-ambientală**

- Lucrările de reabilitare/modernizare a imobilelor **fără valoare arhitectural-ambientală** din interiorul zonei vor exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și vor participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale țesutului urban printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
  - *volumetria* – simplitatea volumelor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase imediate;
- *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate valoroase, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale;
- *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- *Acoperișurile/terasele* vor păstra forma originală,
- *Raportul plin-gol* al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se va folosi lemn sau alte formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.



- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un proiect de specialitate, avizat conform legii.
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### **Paleta Cromatică**

NOTĂ: Pentru îndrumarul de culori a fost aleasă paleta cromatică RAL CLASSIC (ex. RAL 9003) și RAL DESIGN (ex. RAL 070 90 10)

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare, se recomandă pe lângă îndrumarul de culori prezentat și culoarea ALB sau

nuanțe pastelate de alb. În acest caz, culorile din paleta cromatică pentru ornamente pot deveni culori de câmp, iar culorile de câmp se pot folosi la socluri.

**Notă:** Culorile prezentate sunt menite a alcătui o paletă orientativă, pentru fiecare element arhitectural putându-se opta pentru tonuri mai deschise decât cele prezentate, dar nu se va merge pe nuanțe mai închise sau mai saturate, mai tari. Motivul pentru aceste alegeri este dorința de a obține o imagine finală a clădirii cât mai apropiată de cea originală, iar culorile tari sunt improprii unor perioade cand se utilizau doar pigmenti naturali în colorarea materialelor aplicate pe fațade.

E necesară realizarea unui studiu de parament înainte de reabilitarea oricărei fațade pentru a se putea determina culorile originale aplicate pe pereții clădirii și pe ornamentația fațadelor, exemplul de față funcționând doar ca un îndrumar general. Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice. Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placcaje de piatră spartă, lacuri.

## 12. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- Se permite restructurarea circulațiilor pentru a diminua traficul auto din jurul Cetății. Lucrările vor fi realizate conform unor studii și proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii
- nu este permisă scoaterea pietrei cubice de pe carosabile ori trotuare, de asemenea nu e permisă asfaltarea peste piatra cubică. Străzile unde se păstrează piatra cubică originală se vor reabilita doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.
- Străzile care au fost acoperite în trecut cu piatră cubică vor fi reabilitate în aceeași manieră, pentru a participa în mod direct la conturarea ambianței specifice Zonei Centrale Protejate.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod

P a l e t ă c r o m a t i c ă		
070 90 10	040 80 10	3012
020 90 05	070 80 10	8025
9003	1015	1002
100 90 05	100 80 10	7034
095 90 10	095 80 30	7037
085 90 10	1014	8001
110 90 10	110 80 10	1000
180 90 05	200 80 10	7002
9010	9002	1020
100 90 05	100 80 10	6013
9001	1001	8024
095 90 10	180 90 05	1002
095 90 10	090 90 20	1019
080 90 20	1013	085 70 10
Culori pentru ornamente	Culori de câmp	Culori pentru socluri



- direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
  - Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

### **13. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE**

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, la o distanță de maxim 300m.
- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice, asigurarea locurilor de parcare necesare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modului de folosire tradițional al parcelei etc.

#### **Necesarul de parcaje**

##### Funcțiuni administrative

- 1 loc de parcare la 40 mp arie utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp arie utilă

##### Funcțiuni terțiare

###### *Comerț en detail:*

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți

(comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse

manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de

utilizatori etc.)

###### *Alimentație publică:*

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

###### *Servicii cu acces public:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

###### *Servicii profesionale:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

###### *Servicii manufacturiere:*

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

##### Funcțiuni de cultură

###### *Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale etc.:*

- 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp din aria utilă destinată activității de bază

###### *Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc.:*

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală





## Funcțiuni de învățământ și cercetare

### *Învățământ preuniversitar:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 200 mp arie utilă, funcție de specificul instituției

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri la 50 de locuri de parcare obișnuite
- minim 4 locuri la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

## **14. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- în cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice, este obligatorie îngroparea tuturor rețelilor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- noile clădiri pot fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Acesta poate fi mascat cu structuri din lemn/metal/sticlă mată, cu un grad mare de finisare
- Este obligatoriu ca, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție conservarea a valorilor arheologice existente sau descoperite în timpul lucrărilor

## **15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde
- Se recomandă dezafectarea și desființarea construcțiilor sau amenajărilor provizorii/parazitare/anexe care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații publice/verzi.
- spațiile neocupate de circulații pietonale, carosabile, velo etc vor fi înierbate și plantate conform planșelor de *Reglementări Urbanistice*;



- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- se recomandă ca pentru amenajarea spațiilor verzi și plantarea de aliniamente să se folosească specii locale, care nu necesită îngrijire constantă generatoare de costuri suplimentare de întreținere
- nu se vor utiliza specii de arbori/arbuști care nu favorizează punerea în valoare a zonei centrale (ex: sălcii, tuia, buxus etc.)
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile publice se vor subordona caracterului zonei, necesitând avize de specialitate.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2010), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 500 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## **16.SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA SAU SUBZONA PUZ-ULUI FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE**

- Pe străzile unde dimensiunile o permit, este obligatorie realizarea de aliniamente de arbori de talie mare (nu arbuști) și/sau fâșii plantate, necesare atât pentru diminuarea poluării (cu gaze, cu praf, sonore), cât și pentru asigurarea securității pietonilor.
- Pentru a atenua vecinătatea nefavorabilă dintre Zona centrală Construită Protejată și blocurile socialiste sau construcțiile inestetice, este obligatorie plantarea de aliniamente arbori care să diminueze impactul vizual negativ al construcțiilor respective.

## **17.ÎMPREJMUIRI**

- În această zonă nu este permisă realizarea de împrejmui, terenurile libere fiind propuse spre a fi amenajate ca spații publice

## **C.SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **18.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului existent
- Este interzisă realizarea de noi construcții în zonă.
- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, pot fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate

### **19.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Se va păstra CUT-ul existent
- Este interzisă realizarea de noi construcții în zonă.
- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, pot fi dezafectate și desființate conform studiilor de specialitate.



## H. Ci – Zona de infrastructură pentru circulații și spații verzi

### *Unități Teritoriale de Referință*

#### *U.T.R. 36 – Ci*

### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde întreaga suprafață de domeniu public destinată circulației rutiere, pietonale, pentru biciclete, spații publice, scuaruri etc. cuprinsă în interiorul Zonei Centrale.

Aici întâlnim atât străzi, pietonale și piețe publice aparținând sistemului de circulații cu valoare istorică (str. Doamna Stanca, str. Mihai Viteazul, str. Tăbăcari, Piața Republicii etc.), cât și străzi și bulevarde realizate în cadrul procesului de sistematizare a Făgărașului din anii '80. Această juxtapunere a diverselor tipuri și categorii de circulații, și țesut urban a generat anumite conflicte în cadrul funcționalității sistemului de circulații, care urmează a fi soluționate prin PUZ-ul de față.

Valoarea deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban – vizibilă de pe parcursurile interioare, cât și configurației spațiilor, necesită o protecție specială deoarece prezintă atractivitate atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți – datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților sistemului istoric de circulații, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al localității.

În vederea autorizării intervențiilor pe spațiile aparținând UTR-ului de circulații, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații tehnice de specialitate cu ilustrarea modului de rezolvare în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor vestigii arheologice necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin randări, desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de imagine urbană în vederea autorizării.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor se va face în baza unor documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ, autorizarea lucrărilor se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aflat în vigoare, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, punerea în valoare a fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare – anexe, garaje etc. (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Se va conserva vizibilitatea spre cetatea medievală din zonele înconjurătoare și de pe străzile ce oferă vizibilitate spre cetate.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) cu condiția ca la sfârșitul evenimentului panourile/pliantele/fluturașii să fie înlăturate de pe spațiul public.

## REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiului public și zonelor verzi se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Este interzisă realizarea de trepte de acces pietonal pe spațiul public. Accesul pietonal în construcțiile care au nivelul parterului mai înalt decât trotuarul se va rezolva în interiorul proprietății.

În toate spațiile publice amenajate, se permite desfășurarea activităților care nu presupun schimbarea amenajărilor sau realizarea de construcții. (ex: promenadă, odihnă, loisir, evenimente etc.)

Piețele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Se recomandă ca străzile cu valoare istorică să fie reabilite și pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea și ambianța specifică a Zonei Centrale, respectând în același timp profilele stradale propuse prin PUZ, și vizibile pe planșele desenate de *Reglementări - Plan de circulații, Reglementări – Profile stradale propuse în zona centrală a municipiului Făgăraș*.

Piatra cubică existentă pe carosabile sau trotuare se va conserva, iar străzile pe care se regăsește acest material vor fi reabilite doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.

### **Mobilierul urban**

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și



funcționalitate spațiului public.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul Zonei Centrale va fi din aceeași familie.

În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### **Terase sezoniere**

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite condiții:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia
- Mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaje. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.
- Mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat.



- În toată Zona Centrală vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări
- Suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1.2 m
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejmuiri sau alte delimitări fizice.
- Toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima logo-ul cetății. Modelele de umbrele/parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.



- Amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcuri, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5m, în locuri care blochează accesul în incinte.

### **Construcții sezoniere**

În perioada sărbătorilor naționale sau locale (Crăciun, Paști, 1-8 Martie, Zilele Orașului, Zilele Cetății etc.) se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.

Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze dalajul, și să nu încurce circulația pietonală.

### **Structuri, pavilioane, scene**

Se permite amplasarea pe spațiile publice a unor structuri temporare reprezentând artă urbană, pavilioane expoziționale, structuri-manifest, scene pentru evenimente sau alte structuri care pot ocupa doar temporar spațiile publice, la finalul diverselor evenimente acestea fiind obligatoriu a fi demontate de pe spațiul public. Toate aceste structuri vor fi realizate astfel încât să nu deterioreze pavajele, spațiile verzi, spațiile amenajate, mobilierul urban existent în zonă.

Toate aceste structuri (în afară de scenele pentru evenimente, care sunt standardizate), vor avea un design de calitate, vor fi realizate din materiale compatibile cu caracterul zonei (lemn natur, metal, sticlă transparentă, textile) și vor avea finisaje discrete, care să nu afecteze din punct de vedere estetic zona.





## CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

## A. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

Terenul este ocupat de circulații carosabile, circulații pietonale, spații publice și spații verzi. Orice construcții provizorii sau fără autorizație se regăsesc pe aceste spații, este obligatorie desființarea lor, pentru a deparazita zona centrală construită protejată, și a facilita deplasarea pietonală și carosabilă, prin sporirea vizibilității în zonă

Este interzisă realizarea de noi construcții deasupra solului în această zonă.

Conform planșei de Reglementări, se permite realizarea de parcaje subterane, dacă nevoile viitoare o vor cere.

### 2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Piste de biciclete
- Spații publice
- Spații verzi amenajate
- Parcaje
- Zone de staționare taxi
- Alveole carosabile pentru transportul în comun
- Stații de autobuz pentru turiști
- Plantații de aliniament
- Refugii și treceri pentru pietoni
- Zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- Rețele tehnico-edilitare îngropate, semnalizate cu markeri distinctivi
- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, realizate pe baza unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii
- Plantații de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, cu noxe, cu praf etc.
- Toate lucrările de pe domeniul public se vor realiza conform proiectelor tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice



## UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate intervențiile de restructurare a sistemului de circulații se vor realiza având la bază proiecte tehnice de specialitate aprobate și avizate conform legii
- Toate lucrările la rețelele tehnico-edilitare se vor permite doar cu condiția ca la finalul executării lucrărilor, spațiul public (străzi, pietonale, dalaje, spații verzi) afectat să fie readus la starea inițială dinainte de începerea lucrărilor
- Se admite amplasarea/reparația elementelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran.
- Funcțiuni tehnico-edilitare, cu condiția ca impactul vizual asupra zonei centrale să fie minim (se admit mascări cu vegetație, sau structuri contemporane din lemn/metal etc., cu un grad mare de finisare)

## 3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- Orice funcțiuni sau utilizări care nu sunt menționate la articolul anterior.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare de pe domeniul public, identificate ca atare prin PUZ.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe domeniul public.
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- parcări improvizate, garaje realizate fără autorizație;

## 4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei centrale, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare. sau de reconsiderare a proiectului

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare





arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

## **B. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI**

Pentru fiecare **monument istoric sau ansamblu urban clasat** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

Pentru circulații, pavimente, alei de acces, spații publice, spații verzi, se vor putea realiza proiecte tehnice de reabilitare/restructurare/reamenajare aprobate și avizate conform legii, care să pună în valoare spațiul public, traseele pietonale, patrimoniul construit.

### **5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)**

- Nu este cazul

### **6. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE**

- Pentru **construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010, pentru imobilele propuse a fi înscrise în LMI și pentru imobilele cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare** marcate pe planșele desenate, se va păstra alinierea existentă.
- Pentru toate imobilele **fără valoare arhitectural-ambientală** și pentru **imobilele noi**, alinierea construcțiilor va coincide cu aliniamentul.
- Aliniamentul reprezintă limita dintre proprietatea publică și cea privată.
- Regimul de aliniere va respecta planșa desenată de *Reglementări Urbanistice*. Până la avizarea și aprobarea PUZ de față, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.
- În cazul parcelelor de colț, construcțiile vor întoarce fațade principale spre ambele străzi adiacente, și vor fi amplasate pe aliniamentul parcelei.

### **7. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

Nu este cazul.

### **8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu este cazul

### **9. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**



- Este interzisă realizarea de construcții supraterane în zonă (se permite realizarea de parcaje subterane)
- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe și care nu au nici o valoare arhitecturală, vor fi dezafectate și desființate

## 10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Pentru construcțiile sezoniere ce vor fi amplasate pe domeniul public în timpul festivalurilor, evenimentelor, sărbătorilor legale, este permis un singur nivel (parter, Hmax 2.5 m)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Construcții sezoniere

În perioada sărbătorilor naționale sau locale (Crăciun, Paști, 1-8 Martie, Zilele Orașului, Zilele Cetății etc.) se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.

Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze dalajul, și să nu încurce circulația pietonală.

- *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric
- *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase
- *materiale de construcție* – evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei;
- *culoare* – dacă nu se folosește lemnul natur, se permit culorile pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- *Raportul plin-gol* al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă
- *Materialele de finisaj* – În general se recomandă lemnul natur, tratat cu lac sau vopsea incolor, fără nuanțe ce imită alte esențe de lemn. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se va folosi exclusiv lemnul, dar sunt acceptate și formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru construcțiile sezoniere (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.



## REGLEMENTĂRI PENTRU FIRME, RECLAME, VITRINE

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele dispuse pe clădiri anunță o activitate și nu pot fi transformate în publicitate de produs, marcă sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) cu condiția ca la sfârșitul evenimentelor panourile/pliantele/fluturașii să fie înlăturate de pe spațiul public.

Amplasarea de firme și reclame în zonele istorice se va face doar cu avizul prealabil al Direcției Județene de Cultură. Documentația necesară se va întocmi de către un proiectant autorizat, cu referiri obligatorii în ceea ce privește forma, materialele și culorile ce se vor folosi.

### Firme/publicitate/vitrine

Firmele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, putând fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor.

- Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

### Copertine

- Copertinele nu trebuie să îngreuneze circulația pietonală
- Copertinele vor fi realizate din materiale textile pe structuri metalice, având culori nesaturate, preferabil alb sau crem. Nu se permit copertine realizate din materiale plastice și colorate în culori stridente.
- **Firmele** se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă.
- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă.
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu spațiul public.
- Firmele/reclamele cu o cromatică stridentă, cu lumini intermitente, agresive, cu instalații acustice sau alte elemente disturbatoare ale ambientului zonei istorice sunt interzise
- Este interzisă amplasarea automatelor pentru orice fel de mărfuri pe spațiul public (automate cafea, înghețată etc.)
- Se permite amplasarea de bannere, flamuri, steaguri etc. pentru perioade scurte de timp (pe durata unor festivaluri, evenimente), doar cu condiția ca acestea să fi fost autorizate în prealabil. Excepție fac steagurile/bannerele aparținând campaniei de promovare





turistică și brand de oraș care pot fi elaborate pentru municipiul Făgăraș și expuse permanent, având însă și acestea nevoie de autorizație prealabilă.

- Firmele vor fi realizate din litere individuale din lemn, metal, polistiren extrudat finisat, metal cu sticlă, aplicate direct pe fațade. Înălțimea literelor va fi de maxim 0,3 m. Lungimea firmei nu va depăși două treimi din lungimea fațadei. Literele nu vor fi lipite de nici un element decorativ valoros prezent pe fațade, și vor fi amplasate deasupra golurilor de zidărie
- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.



- firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.
- în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJPCPN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

## 12. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- nu este permisă deschiderea de noi străzi în suprafața zonei protejate;
- nu este permisă scoaterea pietrei cubice de pe carosabile ori trotuare, de asemenea nu e permisă asfaltarea peste piatra cubică. Străzile unde se păstrează piatra cubică originală se vor reabilita doar prin reșezarea pietrei și consolidarea straturilor de susținere a acesteia.
- Străzile care au fost acoperite în trecut cu piatră cubică vor fi reabilitate în aceeași manieră, pentru a participa în mod direct la conturarea ambianței specifice Zonei Centrale.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile, conform normelor.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a





- prospectelor care ar schimba aspectul original;
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

### **13. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE**

- Parcajele vor fi amenajate și marcate corespunzător, aceste amenajări participând la creșterea siguranței pietonilor.
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, la o distanță de maxim 300m.
- În cazul parcelelor situate la o stradă pietonală nu mai există obligativitatea asigurării locurilor de parcare pe parcela proprietate proprie (acestea pot fi concesionate de la administrația locală, la o distanță de minim 700 m).
- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice, asigurarea locurilor de parcare necesare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modulul de folosire tradițional al parcelei etc.

#### **Necesarul de parcaje**

##### Locuinte

- 1 loc de parcare pentru apartament/casă cu aria utilă mai mică decât 100 mp
  - 2 locuri de parcare pentru apartament/casă cu aria utilă mai mare decât 100 mp
- Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

##### Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp arie utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp arie utilă

##### Funcțiuni terțiare

###### *Comerț en detail:*

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului)
- clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți

(comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse

manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de

utilizatori etc.)

###### *Alimentație publică:*

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)



#### *Servicii cu acces public:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

#### *Servicii profesionale:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

#### *Servicii manufacturiere:*

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

#### Funcțiuni de cultură

##### *Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale etc.:*

- 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp din aria utilă destinată activității de bază

##### *Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc.:*

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală

#### Funcțiuni de cult

În funcție de capacitatea și importanța obiectivelor de cult se vor realiza parcaje pentru public și pentru angajați, numărul minim de spații de parcare fiind de 10 locuri.

#### Funcțiuni de învățământ și cercetare

##### *Învățământ preuniversitar:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 200 mp arie utilă, funcție de specificul instituției

#### Funcțiuni de sănătate și asistență socială

##### *Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:*

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp arie utilă

##### *Policlinici:*

- 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp arie utilă

##### *Asistență socială:*

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp arie utilă

#### Funcțiuni sportive

##### *Bowling, popicărie etc.:*

- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- parcare pentru biciclete - 1 loc pentru fiecare pistă

#### Funcțiuni de turism

##### *Hotel:*

- ★★★★★ nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere
- ★★★★ nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere
- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere

##### *Hotel de apartamente:*

- ★★★★★ nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere
- ★★★★,★★ nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere
- ★★ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere



*Motel:*

- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere

*Hostel, youth hostel:*

- ★★★,★★,★ nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere

*Vile turistice, pensiuni turistice:*

- ⓄⓄⓄⓄⓄ,ⓄⓄⓄⓄ,ⓄⓄⓄ nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere
- ⓄⓄ,Ⓞ nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri la 50 de locuri de parcare obișnuite
- minim 4 locuri la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

#### **14. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- toate noile branșamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- în cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din interiorul Zonei Centrale, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-edilitare de pe domeniul public.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- Este obligatoriu ca, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție conservarea a valorilor arheologice existente sau descoperite în timpul lucrărilor

#### **15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se recomandă dezafectarea și desființarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații publice/verzi.
- spațiile neocupate de circulații pietonale, carosabile, velo etc vor fi înierbate și plantate conform planșelor de *Reglementări Urbanistice*;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- se recomandă ca pentru amenajarea spațiilor verzi și plantarea de aliniamente să se folosească specii locale, care nu necesită îngrijire constantă generatoare de costuri suplimentare de întreținere
- nu se vor utiliza specii de arbori/arbuști care nu favorizează punerea în valoare a zonei centrale (ex: sălcii, tuia, buxus etc.)
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile publice se vor subordona caracterului zonei, necesitând avize de specialitate.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;



- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2010), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 500 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## **16. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA SAU SUBZONA PUZ-ULUI FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE**

- Pe străzile unde dimensiunile o permit, este obligatorie realizarea de aliniamente de arbori de talie mare (nu arbuști) și/sau fâșii plantate, necesare atât pentru diminuarea poluării (cu gaze, cu praf, sonore), cât și pentru asigurarea securității pietonilor.
- Pentru a atenua vecinătatea nefavorabilă dintre Zona centrală Construită Protejată și blocurile socialiste, este obligatorie plantarea de aliniamente arbori-reper care să diminueze impactul vizual negativ al blocurilor.

## **17. ÎMPREJMUIRI**

- Pentru construcțiile cu funcțiuni publice se poate renunța la împrejmuiți, recomandându-se amenajarea spațiilor din fața clădirilor ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## **C. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Este interzisă realizarea de construcții în zonă (se permite realizarea de parcaje subterane)
- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe și care nu au nici o valoare arhitecturală, vor fi dezafectate și desființate

### **19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Este interzisă realizarea de construcții în zonă (se permite realizarea de parcaje subterane)
- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe și care nu au nici o valoare arhitecturală, vor fi dezafectate și desființate



## Anexa 1

# AMENAJARE PEISAGISTICĂ

### **1.1 RELAȚIILE PLANTELOR LEMNOASE ORNAMENTALE CU FACTORII ECOLOGICI, CLIMATICI ȘI ANTROPICI**

Mediul constituie rezultanta unui sistem complex de factori, ale căror intensități de acțiune sunt variabile în decursul timpului: fiecare factor în parte își exercită influența asupra vieții plantelor, pe fondul acțiunii simultane a celorlalți factori. Interferența lor determină o varietate de legături cauzale, modificarea unui factor antrenând schimbări în modul de acțiune al altor factori.

Speciile de arbori și arbuști au pentru fiecare factor intervale de toleranță între un prag cantitativ minim și un prag maxim, care se pot însă modifica în raport cu nivelul altor factori. De exemplu: rezistența la ger a unor specii scade când se înregistrează o cantitate mare de precipitații la sfârșitul verii, întârziind lemnificarea; creșterea salinității solului determină la anumite specii scăderea rezistenței la secetă prin îngreunarea absorbției apei de către rădăcini; tot astfel, insuficiența azotului în sol poate micșora intervalul de toleranță al plantelor față de apă; o intensitate mai mică a luminii (umbra altor plante) și o creștere a umidității în sol înlesnește o comportare mai bună a speciilor tipic montane în zonele călduroase de câmpie.

Complexul factorilor de mediu nu acționează unidirecțional (mediu → plantă); la rândul lor, plantele exercită influențe profunde asupra mediului, determinând modificări ale acestuia.

Arborii și arbuștii produc schimbări ale condițiilor edafice; determină o creștere a cantității de humus din sol prin acumularea litierei, îmbunătățesc structura și permeabilitatea solului, modifică raportul cationilor și pH-ul etc.

Influența asupra calității atmosferei, de exemplu, creșterea umidității relative ca urmare a proceselor de evapo-transpirație, micșorarea temperaturii ambiante, reducerea curenților de aer ș.a., constituie aspecte dintre cele mai importante care definesc funcția climatizatoare a vegetației, unul dintre scopurile de bază ale creării spațiilor verzi.

Plantațiile în care apar greșeli de compoziție și structură, ca urmare a nere-spectării principiilor ecologice, nu realizează în final coeziunea biologică și estetică dorită. Cu timpul are loc deprecierea și eliminarea exemplarelor care nu suportă concurența sau care nu au asigurată satisfacerea cerințelor ecologice minime. Astfel natura tinde să restabilească concordanța firească a vegetației cu mediul.

Complexul factorilor ecologici cuprinde:

I. Factori de mediu fizico-geografic (factori staționali, abiotici):

a. factorii climatici (căldura, lumina, precipitațiile, umiditatea atmosferică, vântul, compoziția atmosferei);

b. factorii edafici (elementele minerale, humusul, apa, aerul, reacția soluției solului - aciditatea, alcalinitatea -, consistența, textura, permeabilitatea, volumul edafic ș.a.);

c. factorii geomorfologici (altitudinea, relieful și microreliefuri, expoziția, panta).

II. Factorii biotici:

a. vegetația - lemnoasă, erbacee, plante inferioare, microflora;

b. fauna - mamifere, păsări, insecte, microfauna.

Din complexul factorilor ecologici, o parte acționează direct asupra vieții plantelor, fiind considerați factori ecologici propriu-ziși (lumina, căldura, aerul, apa, azotul și elementele minerale din sol); ceilalți factori exercită acțiuni indirecte, intensificând sau diminuând efectele celor dintâi.

O categorie aparte o constituie factorii antropici (omul și animalele domestice) care determină intervenții în viața plantelor lemnoase, fie prin acțiuni conștiente, fie prin acțiuni întâmplătoare, de multe ori hotărâtoare în evoluția vegetației.

Din îmbinarea complexă a unei serii de factori ca insolația, temperatura, umiditatea atmosferică, precipitațiile, vântul etc. rezultă climatul, ale cărui variații sezoniere influențează profund vegetația.

Pe lângă climatul general al zonei, pentru cultura arborilor și arbuștilor ornamentali interesează și prezența microclimatelor, care determină modificarea unor condiții staționale.

## CĂLDURA

Factor determinant al mediului ambiant, căldura influențează supraviețuirea, înmulțirea, creșterea, fenologia plantelor, intervenind în toate procesele vitale ale acestora. Răspândirea plantelor lemnoase în raport cu izotermele este o consecință a adaptării la un anumit regim de căldură. De aceea temperatura medie anuală reprezintă un indicator deosebit de important pentru posibilitatea culturii arborilor și arbuștilor ornamentali în diferite zone.

Foarte utilă este și cunoașterea variațiilor sezoniere ale temperaturii, care influențează durata perioadei de vegetație, intrarea și ieșirea din repausul vegetativ.

Adaptarea speciilor de arbori și arbuști la un anumit regim de căldură se exprimă și prin intervalul de toleranță între un prag termic minim și un prag termic maxim, caracteristic pentru fiecare specie. Influența temperaturilor extreme este vitală pentru plante.

Astfel, temperaturile minime, durata și distribuția acestora în timpul anului constituie un factor limitativ pentru cultura anumitor specii în diferite zone ale țării.

Temperaturile foarte scăzute din timpul iernii afectează speciile mai sensibile, reducându-le vitalitatea prin degerarea unor ramuri, apariția de plăgi pe scoarță, deshidratare, până la efecte extreme care cauzează pieirea plantelor-puieti și chiar exemplare mature.

Rezistența speciilor lemnoase la gerurile de iarnă este în general corelată cu o intrare mai timpurie în vegetație (mesteacăn, alun, pin ș.a.), speciile cu pornire mai târzie fiind mai sensibile (catalpa, salcâm, Hibiscus ș.a.).

În ceea ce privește temperaturile extreme pozitive, se poate aprecia că sunt mai puțin limitative pentru speciile de arbori și arbuști ornamentali. Căldurile excesive ale verii, devin nefavorabile numai în condițiile unei secete prelungite, prin intensificarea proceselor de evapotranspirație.

Exigențele diferitelor specii față de regimul termic includ și cerințele față de temperatura solului, care are o dinamică dependentă de variația temperaturii atmosferice, influențată însă de o serie de factori specifici.

Folosirea efectelor compensatorii ale altor factori ecologici (insolația, umiditatea atmosferică, apa din sol, curenții de aer) și evitarea efectelor negative cumulative sunt mijloace de controlare a regimului de căldură și de punere de acord a acestuia cu ritmurile biologice ale plantelor și cu exigențele lor față de acest factor.

## LUMINA

Radiația luminoasă a soarelui are o importanță uriașă asupra vegetației datorită acțiunii sale fotochimice prin care se realizează asimilația clorofiliană. Prin variațiile sale diurne și sezoniere, lumina influențează profund ritmurile biologice ale plantelor (alternarea perioadelor de fotosinteză cu cele de repaus, înflorirea, formarea semințelor, repausul vegetativ ș.a.).

Adaptarea speciilor de arbori și arbuști față de acest factor ecologic se exprimă prin reacțiile și toleranțele la diferitele condiții de luminozitate, în funcție de mediul în care s-au format.

Toate speciile sunt exigente față de o anumită cantitate și calitate a luminii. Unele se dezvoltă bine numai în plină lumină, altele din contră, nu tolerează însorirea, fiind adaptate la o lumină difuză. Cele mai multe specii însă nu au un comportament strict heliofil sau sciofil, putându-se dezvolta și în condiții de semiumbră; tot astfel există numeroase specii caracterizate printr-o amplitudine ecologică maximă față de factorul lumină.

Clasificarea speciilor dendrologice după comportamentul în spațiile publice plantate a condus la alegerea următoarelor specii:

- specii exigente față de lumină (neliofile): *Acer saccharinum*, *Betula pendula*, *Platanus*, *Tilia tomentosa*;
- specii iubitoare de semiumbră (heliosciadofile): *Acer platanoides*
- specii cu amplitudine ecologică mare față de lumină (cresc în însorire, semiumbră și umbră), *Hypericum calycinum*, *Vinca* sp.;

Comportamentul față de lumină este influențat de spațiul de dezvoltare al plantelor și de alți factori de mediu, cum sunt temperatura, condițiile edafice, umiditatea aerului.

Totuși, în general, plantele manifestă o toleranță mai mare la creșterea intensității luminoase decât la reducerea ei; de aceea chiar specii tolerante de umbră pot crește în condiții de însorire.

Cunoașterea tuturor acestor aspecte este deosebit de importantă pentru alcătuirea plantațiilor din spațiile verzi, în diferite condiții de luminozitate generate de prezența clădirilor, zidurilor, vegetației arborescente existente, microrelief. În asocierea speciilor trebuie să se țină cont de evoluția în timp a plantațiilor, care prin creșterea în volum și în înălțime a exemplarelor componente determină modificarea regimului de lumină inițial, ca urmare a umbririi reciproce. Talia, compactitatea frunzișului, rapiditatea de creștere a arborilor sunt factori care se iau în considerare la aprecierea efectului de umbră și, în consecință, la asocierea speciilor după toleranțele față de intensitatea luminii.

Satisfacerea exigențelor plantelor față de lumină determină anumite măsuri de conducere a plantațiilor în spațiile verzi: controlul densității, eliminarea exemplarelor degradate ca urmare a deficitului de lumină, completări cu specii de umbră și semiumbră.

## APA

Întreaga activitate biologică a organismelor vegetale este condiționată de prezența apei. Component indispensabil al materiei vii, apa constituie și principalul mijloc de vehiculare a substanțelor nutritive, asigură desfășurarea metabolismului plantelor, a procesului de fotosinteză și a transpirației plantelor.

Regimul de umiditate este cel mai diversificat dintre toți factorii climatici, atât prin formele variate în care intervine în viața plantelor (ploaie, zăpadă, chiciură, polei, apă de condensare, umiditatea atmosferică, apa din sol, apa freatică), cât și prin marea sa mobilitate și prin distribuția foarte inegală pe glob.

Precipitațiile reprezintă sursa principală de apă a plantelor, la care se adaugă în unele situații și apa freatică de suprafață (accesibilă direct rădăcinilor sau prin capilaritatea solului).

Cantitatea anuală de precipitații este diferită de la o regiune la alta, influențând distribuția zonală a vegetației lemnoase; rolul decisiv pentru speciile de arbori și arbuști îl are însă repartiția precipitațiilor pe anotimpuri, în corelație cu regimul de căldură al zonei. Importantă este mai ales umiditatea din perioada estivală mijlocie, când se înregistrează maximele termice, care determină intensificarea proceselor de evapo-transpirație a frunzișului. În timpul iernii, apa sub formă de zăpadă, gheață, chiciură, pe lângă rolul de sursă potențială de

aprovizionare a plantelor, exercită o serie de acțiuni, dintre care unele sunt folositoare iar altele vătămătoare. Zăpada, prin termo-conductibilitatea redusă împiedică înghețarea și evaporarea apei din sol și protejează vegetația de talie mică împotriva înghețurilor (semănături, puieți tineri, subarbuști, unii arbuști). Efecte nocive au depunerile masive de zăpadă în coroanele arborilor și arbuștilor, care pot provoca ruperea sau îndoirea ramurilor și uneori a trunchiurilor; de asemenea, poleiul, când este urmat de vânt, cauzând frângerea ramurilor, mai ales a celor mai subțiri, care devin casante.

## VÂNTUL

Vântul intervine activ în procesele biologice, prin intensificarea transpirației, modificând concomitent starea termică a plantelor. Mișcările aerului constituind o componentă a mediului fizic de viață al plantelor, care exercită influențe diferite în funcție de intensitate și conjunctura celorlalți factori

Pe lângă acțiunile favorabile (transportul de mase de aer umed, zvântarea apei în exces, răcorirea sau încălzirea atmosferei etc), vântul poate influența negativ vegetația. Vara, cumulat cu seceta și căldura excesivă, accentuează puternic deficitul de apă al plantelor. Iarna, vântul rece amplifică efectele gerului și poate cauza seceta fiziologică, foarte păgubitoare mai ales pentru rășinoase, transpirația frunzișului neputând fi compensată, datorită blocării apei din sol prin înghețare.

La anumite intensități, vântul cauzează și acțiuni mecanice care pot afecta habitusul și chiar vitalitatea plantelor.

Mai vulnerabile sunt unele exemplare cu coroana neechilibrată și arborii care au suferit diferite vătămări, permițând instalarea putregaiului și subminarea integrității lemnului.

Pentru prevenirea acțiunii mecanice a vântului asupra plantațiilor nou înființate în spațiile verzi, puieții de arbori, în special cei situați izolat, în grupuri și în aliniamente, se tutorează, iar arborii mari se ancorează.

## AERUL

Starea de echilibru a compoziției aerului se datorește în primul rând vegetației, care este principala sursă de oxigen și în același timp principalul consumator al bioxidului de carbon din atmosferă. Dintre componenții aerului, bioxidul de carbon și oxigenul sunt factori ecologici direct implicați în procesele de fotosinteză și respirație. Având în general un bilanț echilibrat în atmosferă, cu unele variații locale în regiunile industriale, acești factori nu sunt limitativi pentru cultura plantelor în nici o zonă a globului.

Alături de ecosistemele forestiere care dețin rolul esențial în asigurarea calității atmosferei, spațiile verzi au un aport însemnat în reglarea compoziției aerului, ele fiind mai aproape și mai direct implicate în mediul orașelor, cu nenumăratele lor surse de .

**FACTORII ANTROPICI**, respectiv activitatea umană modifică puternic mediul ecologic natural, generând noi factori de influență asupra vegetației, care interferează cu factorii staționali și cei biotici. Astfel se creează noi aspecte ale interacțiunilor plantă-mediu, a căror cunoaștere este deosebit de importantă pentru arboricultura ornamentală.

Impactul omului cu vegetația, prilejuit de activitățile recreative și de turism, acțiunile întâmplătoare ale omului și animalelor domestice sunt alte aspecte ale relațiilor cu factorul antropic care pot influența plantele lemnoase ornamentale. Urbanizarea și industrializarea, ca principale coordonate ale dezvoltării economice, au consecințe însemnate asupra ambientului, cu implicații ecologice atât pentru vegetație, cât mai ales pentru om.





Interferența factorilor staționali modificați impune o grijă deosebită față de plantațiile integrate în spațiul construit al orașului pentru evitarea cumulării efectelor nocive ale acestora. Esențială este mai ales asigurarea factorului apă, care poate compensa parametrii mai puțin favorabili ai celorlalți factori, înlesnind astfel o comportare satisfăcătoare a plantațiilor.

O stare bună de vegetație, prin dirijarea factorilor staționali influențabili, este o condiție a rezistenței plantațiilor la acțiunea nefavorabilă a altui factor specific mediului urban, poluarea.

Dirijarea factorilor modificabili ai mediului fizic (lumina, căldura, apa, substanțele nutritive, etc) în diferitele etape ale vieții plantelor, lucrările de tăiere și de transplantare, combaterea bolilor și dăunătorilor sunt mijloace proprii ecosistemelor cultivate prin care se urmărește în același timp satisfacerea cerințelor ecologice ale speciilor și randamentul scontat al plantațiilor (eficiență economică în pepiniere și eficiență funcțională în spațiile verzi).

Prin factorii de cultură se intervine asupra relațiilor plantelor cu principalii factori ecologici naturali, folosind compensarea, suplینirea, accentuarea sau diminuarea acțiunii acestora.

## 2. TIPOLOGIA MATERIALULUI SĂDITOR

Proiectul detaliat propune trei tipuri principale de plantații:

- plantații de noi specii arborescente
- plantarea de gazon (prin însămânțare);
- realizarea unui gazon decorativ (selecție de graminee ornamentale în funcție de efectele scenografice dorite)

### 2.1. Plantații de aliniament:

Plantațiile de aliniament din orașe au roluri multiplu: crearea de efecte arhitecturale în asociere cu aliniamentele de edificii ale circulațiilor pietonale/carosabile, reducerea poluării atmosferice, ameliorarea microclimatului local (mai ales prin umbrirea de către arbori a trotuarelor și parțial a carosabilului, dar și prin procesul de evapo-transpirație al maselor de frunze); la acestea se adaugă importanța funcțională a plantațiilor, de separare a căilor pentru pietoni și a clădirilor de traficul stradal, de compartimentare a principalelor direcții de tranzit și de susținere a subzonelor exclusiv pietonale, destinate odihnei.

Tipul de plantații de aliniament depinde de lățimea și structura circulațiilor, intensitatea fluxurilor de autovehicule, intensitatea traficului pietonal, cadrul arhitectural al străzii, înălțimea fondului construit, orientarea circulațiilor față de punctele cardinale, etc.

Deși se admite și schimbarea speciei de-a lungul plantației de aliniament (compoziție specifică în cadrul arterelor lungi)– din motive estetice, este preferabilă tratarea unitară sau folosirea de specii asemănătoare ca habitus, talie, forma frunzelor, debut al înfrunzirii, comportament ecologic.

Se impune alegerea de specii ce prezintă o bună adaptare la climatul zonei și rezistență biologică în mediul urban.

#### Tipurile de specii

**Betula pendula.** Port regulat. Trunchi drept. Coronament la cel puțin 2.5m înălțime. Înfrunzire de lungă durată și perioadă de cădere a frunzelor scurtă. Rezistență biologică în mediul urban. Foliaj transparent ce nu opturează perspectivele către frontul construit. + scoarță decorativă.



**Platanus acerifolia.** Port regulat. Trunchi drept. Coronament sferic la cel puțin 2.5m înălțime. Înfrunzire de lungă durată și perioadă de cădere a frunzelor scurtă. Rezistență biologică în mediul urban. + scoarță decorativă.



**Tilia tomentosa.** Port regulat Trunchi drept. Coronament cu foliaj dens ce se pretează la fasonare. Înfrunzire de lungă durată și perioadă de cădere a frunzelor scurtă. Rezistență biologică în mediul urban.



**Acer platanoides 'Crimson King'.** Port regulat Trunchi drept. Coronament sferic la cel puțin 2,5 m înălțime. Înfrunzire de lungă durată și perioadă de cădere a frunzelor scurtă. Foliaj decorativ prin curloarea purpuriu-roșiatică. Rezistență biologică în mediul urban.



**Magnolia soulangeana.** Arbore de talie mare. Coronament masiv la cel puțin 2.5m înălțime. Siluetă deosebită, accentuată în perioada de decor prin abundența de flori. Efect de masă. Rol de marcare a unei subzone importante în sit și de învioreare a compoziției vegetale.





## 2.2. Partere florale – plante floricole anuale/bianuale/perene:

### Speciile recomandate

**Santolina rosmarinifolia** este o plantă floricolă ce formează texturi de tip covor peren. Prezintă frunze mici și înguste și flori sub formă de bulgaras, pe parcursul verii. Are o putere mare de acoperire a solului datorită înmulțirii rapide și prefera solurile bine drenate și zonele însorite. Înălțimea tufelor de Santolina pot ajunge până la 50cm.



**Sedum 'Autumn Joy'** este o specie de sedum, cunoscută pentru perioada de decor târzie. Desi oferă aspectul unui covor verde cu funze verzi suculente încă de la începutul primăverii, înflorirea este târzie oferind decor pe tot parcursul toamnei. Este o plantă perenă, ce preferă solurile bine drenate și poziționate la soare. Prezintă o înălțime de aprox 10cm.



**Dianthus caryophyllus** este o plantă perenă cunoscută popular ca și Garofita. Silueta prezintă o înălțime de max 40cm și un diametru de 35-45cm. Florile apar primavara, târziu-vara și au ca și fundal un foliaj lanceolat, verde-albastrui. Garofitele sunt unele din cele mai populare flori de grădină și se numără prin cele aproape 300 de specii de plante anuale, bianuale sau perene ale genului Dianthus. Garofițele au nevoie de pământ fertil, ușor alcalin sau neutru din punctul de vedere al pH-ului, ușor drenabil și de 4-5 ore de plin soare, zilnic.





**Campanula** este o plantă cu diverse varietăți perene, anuale și bianuale, cunoscută și pentru diversele siluete de la amenajarile suspendate până la cele cu port compact. Campanula preferă solurile umbrite și bine drenate. Pentru parterele florale sunt recomandate varietățile de înălțime mică (5-10cm) și port compact. Florile au forma de clopotel și prezintă nuanțe de violet până la roz/alb.



Ca și acoperitori de sol cu rol decorativ (ca alternativă pentru zonele de gazon clasic) se recomandă două specii ce prezintă putere de acoperire mare datorită dezvoltării rapide pe orizontală și rezistență ridicată la mediul urban.

**Hypericum calycinum** este un arbust pitic ce se dezvoltă pe orizontală sub forma unui covor/acoperitor de sol. Are un diametru de 5-10cm și ajunge până la o înălțime de 10-25 cm. Hypericum preferă solurile însorite sau parțial umbrite, cu drenaj mediu. Nu necesită mentenanță fiind o specie cu o rezistență crescută chiar și la călcare. Florile sunt mici, galbene și acoperă pe durata verii covorul verde format de tulpini scurte și frunze.



**Vinca minor** este tot un înlocuitor de gazon/acoperitor de sol cu rezistență crescută la seceta și ger. Vinca preferă solurile fertile și bine drenate. Specia este decorativă atât prin covorul verde creat de foliaj ca și prin flori; acestea apar primăvara, sunt regulate, de culoare albastru-violet, cu un diametru de 2,5cm. Frunzele sunt persistente, eliptic-ovate, cu partea superioară verde închis. Este utilizată ca și acoperitor de sol pentru că prezintă un ritm accelerat de dezvoltare și se întinde ca un covor inclusiv sub coronamentele arborilor (suportă umbra).





### 2.3. Gazon decorativ – graminee ornamentale:

Se recomandă o serie de graminee ornamentale pentru capacitatea acestora de înmulțire, nemaintâlnită la alte specii - datorată așa numitului fenomen de înfrățire a lăstarilor. Această particularitate de creștere a gramineelor se reflectă în formarea succesivă de noi lăstari, din mugurii de la subsoara frunzelor bazale ale lăstarilor astfel încât între-o anumită perioadă de timp (mai scurtă sau mai lungă, în funcție de specie) dintr-o singură plantă se formează un număr foarte mare de lăstari numiți frați.

Gramineele de interes ornamental sunt, în marea lor majoritate, specii care solicită un sol mijlociu, înșorit, fertil, bine structurat cu pH-ul între 6 și 7, lipsit de semințe și rădăcini de buruieni. Speciile de gazon solicită o umiditate moderată dar constantă a solului și temperaturi moderate. Pentru majoritatea speciilor de gazon temperatura optimă pentru germinarea semințelor este de 15-20 grade °C.

Ca regulă generală lucrările de execuție a înierbirii terenului se încep pe suprafețele lipsite de plantații de arbori și arbuști sau pe cele pe care s-a încheiat plantarea arborilor și arbuștilor. Perioada optimă de realizare a covorului de gazon este primăvara, în intervalul aprilie-mai și toamna, în luna septembrie.

Deși gramineele ornamentale compun planul inferior al spațiului acestea participă activ la ambianța zonei prin textura și mișcarea specifică foliajului linear-îngust și dens.

Unele graminee perene de talie mare (*Miscanthus sinensis*) se pot folosi ca plante solitare sau combinate cu plante de talie mai mică (*Festuca glauc*, *Stipa pennata*), creând aspecte interesante prin abundență și eleganța funzișului liniar/spicelor.

Din punct de vedere al componenței compozițiilor create din graminee ornamentale, se pot alege specii ce formează armonii de textura, culoare și siluetă (*Festuca glauca*, *Stipa tenuissima*, *Imperata cylindrica*, *Carex*) și au capacitatea de a crea repere de nivelment (*Miscanthus sinensis*) – completând partea estetic vizuală cu rolul funcțional – alegerea unor specii, ca *Imperata cylindrica* 'Rubra', ce au capacitatea de a susține solul cu risc de eroziune.

Perioada optimă pentru gazonat prin semănat direct este primăvara, în intervalul aprilie-mai și toamna în septembrie, când temperaturile sunt moderate. Respectare acestor intervale optime pentru semănat dă posibilitatea plantelor să crească suficient și să se stabilizeze înaintea de venirea căldurilor excesive sau a frigului.

În privința semințelor și a speciilor folosite la semănat, diferitele tipuri de gazon sunt realizate din specii de ierburi perene, exclusiv sau predominant din graminee, ale căror însușiri biologice și ecologice permit asigurarea aspectului dorit a suprafețelor verzi și comportamentul adecvat variateor condiții de mediu și cerințelor de exploatare. În prezent, producătorii de semințe de gazon oferă amestecuri standard de specii și soiuri pentru diferite folosințe, condiții de sol, climă și grad de înșorire, de exemplu: gazon de agrement pentru soluri cu textura mijlocie, gazon de agrement pentru soluri grele, gazon de agrement pentru umbră, etc.



## Specii de plante graminee recomandate:

### Miscanthus (familia Gramineae)

Genul miscanthus include circa 5 specii de graminee perene originale din Asia dintre care foarte cunoscuta este specia *Miscanthus sinensis*.

Particularități biologice și ecologice:

Planta poate atinge 2m înălțime și circa 50 cm diametru. Frunzele sunt linear, cu vârful ascuțit, frumos arcuite, colorate în verde intens sau verde striat, patat sau panașat cu diferite alte culori în funcție de varietate și soi. În a doua parte a verii apar florile cel mai adesea albe cu marginea roz – grupate în spice lungi, cu vârful ușor pendent, ce rămân decorative până la venirea înghețului. Se înmulțește frecvent prin divizare tufei, primavara imediat după reluarea vegetației, odată la 3-4ani.

Este o planta rustica dar are nevoie de o ușoară protejare peste iarna cu materiale organice. Preferă expunerea la soare și solurile mai puțin umede.



### Stipa (familia Gramineae)

Genul *Stipa* grupează circa 100 de specii de graminee perene originare din regiunile cu climat subtropical. Dintre acestea, mai frecvent întâlnită în parcurile și grădinile din zonele temperate este specia *Stipa gigantea*.

Particularități biologice și ecologice:

Este o graminee viguroasă, cu înălțimea de până la 2,5m și diametrul de circa 1m. frunzele sunt lineare, înguste, verzi-glauce, lungi de circa 45cm. Vara se formează numeroase tije florale cilindrice, viguroase, verzi-cenușii care poartă în treimea superioară panicule mari, laxe, alcătuite din flori aristate, pendente, verzi gălbui la început și maronii spre toamnă.

Preferă solurile cu umiditate mai puțină, bine expuse la soare. Este o plantă care solicită o ușoară protejare peste iarnă, cu materiale organice. Se înmulțește prin divizarea tufei, odată la 3-4 ani, primăvara imediat după reluarea vegetației.



### Festuca (familia Gramineae)

Genul *Festuca* reunește peste 100 de specii de graminee anuale și perene, originale din toate zonele globului. Dintre acestea sunt folosite preponderent *Festuca arundinacea*, *Festuca ovina* și *Festuca rubra*.

Particularități biologice și ecologice:



*Festuca ovina* se distinge prin frunziul foarte fin, colorat în verde glauc. Ligulele sunt foarte scurte iar auriculele lipsesc sau sunt foarte mici.

Are o rezistență relativ bună la secetă dar suportă greu solurile sărăturate. Rezistența la frig este destul de bună. Prezintă mai multe varietăți dintre care cea mai cunoscută este varietatea “duriuscula”, care se caracterizează prin frunzișul verde, foarte închis și printr-o rezistență sporită la variațiile factorilor de mediu.

*Festuca rubra* are frunzișul fin, colorat în verde închis. Se caracterizează printr-o rezistență bună și foarte bună la variațiile factorilor de mediu. Dintre varietăți, se folosesc mai frecvent în alcătuirea amestecurilor de semint pentru gazon varietățile rubra și litorallis, caracterizate printr-un frunziș foarte fin, colorat în verde intens și printr-o capacitate sporită de acoperire a solului. Toate speciile de festuca sunt utilizate pentru decor ca plante solitare sau în grup.



### **Imperata cylindrica `Rubra`**

Iarba sângelei provine din estul și sud-estul Asiei, are frunzele erecte, de 1cm lățime, cu partea superioară colorată în roșu pe perioada verii, devenind roșu-burgund pe măsura trecerii timpului. Ramâne atractivă până toamna târziu. Se regăsește în formă de tufă cu înălțime de aprox 40-50cm și diametru de 50cm, se pretează la soluri nisipoase și este folosită pentru susținerea solurilor cu risc de eroziune. Specia preferă zonele însorite însă tolerează și umbra.



## **3. DESCRIEREA LUCRĂRILOR**

### **3.1. Nivelarea, terasarea și degajarea terenurilor de corpuri străine**

Lucrarea constă în amenajarea terenurilor cu denivelări locale accentuate și a terenurilor înclinate în terenuri ce pot fi amenajate în spații verzi și alei și în strângerea gunoaielor (pungi, peturi, sticle, hârtii, etc.) de pe aleile și peluzele aferente. Gunoaiele se vor colecta în saci de plastic și transporta la rampele de gunoi.

Nivelarea terenurilor se realizează mecanizat prin aplanarea terenurilor și/sau realizarea de terase în scopul derulării de activități de întreținere și amenajare de spații verzi. Scopul constă în realizarea unor lucrări de nivelare a terenului, care să asigure, o pantă longitudinală a suprafeței nivelate de maxim 1,5 % cu o abatere de maxim  $\pm 5$  cm pe întreaga suprafață și care să evite degradarea solului.

Tehnologia de nivelare, utilizată în prezent în mod curent folosește utilaje care permit realizarea unei nivelări cu abateri de la panta longitudinală a suprafeței nivelate de aprox.  $\pm 5$  cm.

Nivelarea se execută din 4 - 5 treceri succesive; nivelarea presupune manopera suplimentară pentru transpunerea, urmărirea și materializarea în teren a proiectului de nivelare.

Anterior plantărilor, se execută din timp lucrările generale de ameliorare a solului (amendamente pentru corectarea pH-ului și eventual a texturii), drenajele generale, terasamentele, în funcție de calitatea terenului și necesitățile de amenajare.

Săparea gropilor și șanțurilor de plantare este bine să se facă în două etape: la sfârșitul verii sau toamna - gropi de desfundare (mai mari decât este necesar pentru plantare) și înainte de plantare; gropile de plantare propriu-zise.

Dimensiunile gropilor de desfundare sunt:

-pentru arbuști și conifere sub 1 m înălțime: 60-80 cm/40 cm (lățime/adâncime) în sol bun, 80/70 cm în sol mediocru. În cazul distanțelor mici de plantare se desfundă întreaga suprafață ocupată de arbuști;

-pentru arbori cu circumferința sub 18-20 cm și conifere de 1-2 m înălțime: 80/80 cm în sol bun; 100/80 cm până la 120/100 cm pe soluri de calitate mai slabă;

-pentru arbori cu circumferința mai mare de 20-22 cm și rășinoase peste 2 m înălțime: gropi de desfundare de minim 1 m<sup>3</sup> putând ajunge până la 8 m<sup>3</sup> în funcție de mărimea balotului de pământ.

### **3.2. Aport de material pământos**

Speciile floricole se instalează pe terenuri acoperite cu strat de sol fertil, capabil să asigure nutriția plantelor. Unele suprafețe din cadrul proiectului necesită împrăștierea unui strat de pământ care, prin proprietățile sale fizico-chimice: afânare, permeabilitate, structură și textură, conținut în elemente nutritive, aciditate sau alcalinitate, capacitate de reținere a apei, să corespundă cerințelor speciilor instalate.

Lucrarea constă în:

- transportul pământului cu mijloace auto;
- descărcarea și împrăștierea pământului pe suprafața propusă;
- mărunțirea și nivelarea acestuia cu grebla.

Se măsoară la mp de suprafață acoperită cu pământ vegetal. Eventualele resturi de gunoi rezultate în urma acestor operațiuni vor fi strânse și transportate imediat la rampa de gunoi a localității.

### **3.3. Achiziții puieți / semințe**

Achiziția de puieți, material săditor și benzi înierbate se va face în apropierea perioadei indicate pentru plantare.

### **3.4. Fasonarea arborilor și arbuștilor foioși cu rădăcinile goale (la plantare).**

Anumite operații de tăiere au ca scop favorizarea prinderii la plantare.

Fasonarea rădăcinilor cuprinde:

- împrospătarea tăieturilor (pentru vindecarea mai rapidă a rănilor);
- eliminarea rădăcinilor rupte și rănite;
- scurtarea rădăcinilor prea lungi (se păstrează lungimea maximă de 40-50), în caz de plantare tardivă, se lasă cât mai lungi.

Fasonarea părții aeriene.

Reducerea ramurilor este necesară pentru a se regla echilibrul cu sistemul radicular, care nu este capabil să asigure aprovizionarea întregii părți aeriene. Cu cât plantarea este mai tardivă, tăierile sunt mai severe.



În principiu, se pot reduce ramurile până la 1/2, respectând forma naturală de creștere. Severitatea tăierilor depinde de specii.

La arbori:

- tăieri ușoare, de reglare a formei se aplică la **magnolii**, tulipier, castan, fag, stejar, dud, **tei**;
- tăieri mai scurte se pot face la **mesteacăn**, carpen, **arțari**, plopi, **platan**, cireș ornamental

### 3.5. Plantări și întrețineri pe durata proiectului

Suprafața ce urmează a fi plantată se curăță de corpuri străine și se mobilizează cu hârlețul sau târnăcopul până la adâncimea de minim 30 cm, se mărunțește solul, se nivelează prin greblări repetate. Lucrarea se face și pe cărările ce se formează în mod frecvent în parcuri și zone verzi.

Lucrarea de plantat se execută în teren deja pregătit prin mobilizare, mărunțire și modelare și cuprinde:

- transportul răsadului în interiorul zonei de lucru;
- repartizarea lui;
- executatul alveolelor cu plantatorul;
- plantatul florilor;
- tasat pământ în jurul răsadului;
- primul udat.

În ronduri plantarea se va face de la centru spre periferie. Se plantează materialul corespunzător calitativ. Recepția lucrării se va face la un interval de până la 7 zile de la data plantării. Materialul floricol ce s-a uscat în acest interval de timp, datorită nerespectării tehnologiei, nu se ia în calcul în situația de plată și se înlocuiește prin cheltuiala prestatorului. Unitatea de măsură este bucata.

#### Plantarea materialului vegetal cu balot de pământ

O condiție a reușitei o reprezintă păstrarea integrală a pământului pe rădăcini, de la scoatere până la plantare, inclusiv.

Se plantează în mod obligatoriu cu balot speciile foioase cu frunze persistente, cele cu frunze semipersistente dacă au o vârstă mai mare (*Lonicera pileata*, *Cotoneaster horizontalis* ș.a.), cele dificile la prindere (*magnolii*, tulipier, *fopne*, fagul purpuriu ș.a.) și foioasele mari, mesteacănul (când are scoarța albă), toate rășinoasele.

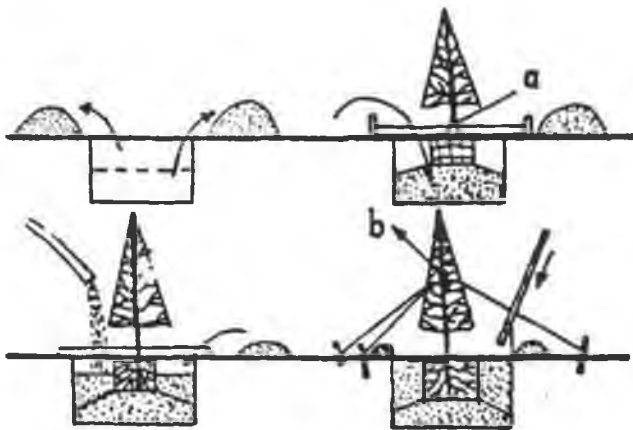
Tehnica plantării este în funcție de mărimea plantelor, felul ambalajului și starea balotului (întact sau tendință de sfărâmare).

Puieții cu balot mic se plantează manual. Plantele cu balot mare și foarte mare se manevrează cu ajutorul macaralei, plantarea executându-se tot manual. Arborii de talie foarte mare pot fi plantați integral mecanizat cu ajutorul unor utilaje specializate, care execută și scoaterea cu balot și transportul până la locul plantării (mașini "Optimal", utilizate în Franța, Germania ș.a.)

La plantarea exemplarelor cu balot scoaterea ambalajului este absolut necesară dacă împiedică rădăcinile să se dezvolte (material plastic nedegradabil - containere sau folie -, tablă, scânduri de lemn). Îndepărtarea ambalajului se face astfel încât să nu afecteze integritatea balotului de pământ. Ambalajul din plasă degradabilă sau din plasă metalică se poate păstra dacă pământul are tendința de a se desprinde de pe rădăcini (se desface la partea superioară, care se taie sau se recurbează în sol; eventual se secționează în câteva locuri, lateral). Tehnicile de plantare urmează o schemă generală (Fig. A):

Fig. A- Plantarea puieților cu balot de pământ:

- a - coletul plantei puțin deasupra nivelului scândurii de plantare;



b - manșon pentru protejarea trunchiului la ancorarea după plantare

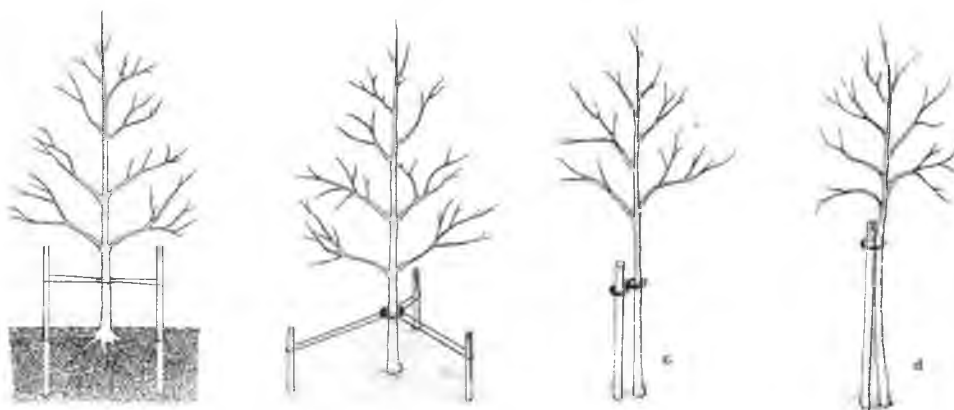


Fig. B.

Fig. B - Modalități de tutorare a arborilor:

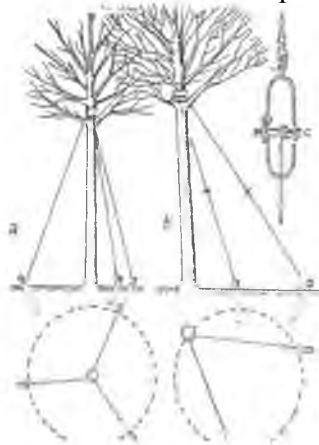
a și b - foarte recomandabile: legături suple de cauciuc, cu 3 sau 2 tutori;

c - acceptabilă; d - de evitat

Fig.C - Ancorarea arborilor cu balot:

a - ancorarea la plantare;

b - ancorarea pentru redresarea exemplarelor înclinate;



Tehnicile de plantare urmează o schemă generală

- introducerea pământului în groapă și tasarea pentru realizarea adâncimii de plantare luând în considerație tasarea naturală ulterioară (nivelul superior al balotului cu 3-5 cm deasupra solului);
- așezarea și calarea balotului;
- introducerea pământului între pereții gropii și balot și tasarea, în mai multe reprize;
- modelarea cuvetei de udare;
- ancorarea (numai pentru arbori) sau tutorarea
- udarea.

Ambalajul se scoate la începutul plantării sau după consolidarea laterală a bazei balotului (dacă se observă tendința de sfărâmare a balotului ambalat în lemn, plasă ș.a.)

Tehnicile de plantare necesită o calificare bună a lucrătorilor, mai ales în cazul plantărilor cu balot mare de pământ.

Plantarea în aliniamente se face pe baza unui pichetaj secundar pe linia de plantare, care permite restabilirea exactă a poziției pichetilor de plantare, după săparea gropilor. O metodă simplă este folosirea scândurii de plantat, care are la capete și la mijloc degajări triunghiulare (reper pentru pozițiile pichetilor: cel de plantare la mijloc, cei secundari la capete). După săparea gropii coletul puietului se plasează în degajarea centrală a scândurii, care se re poziționează pe baza pichetilor secundari.

În timpul plantării aliniamentelor se verifică mereu poziția plantelor prin vizarea către șirul în curs de plantare. Arborii de aliniament tineri se tutorează, iar cei cu balot se ancorează.

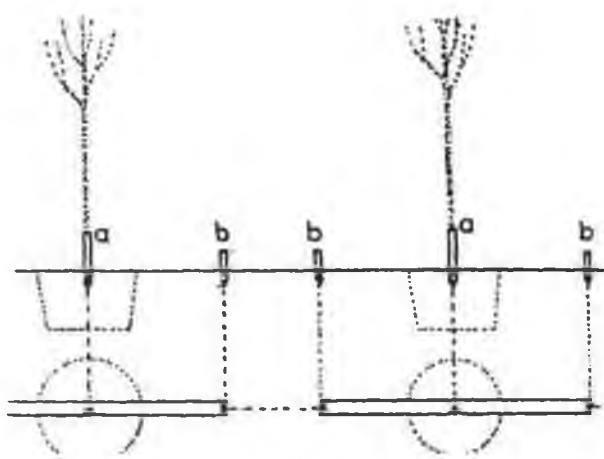


Fig. D - Plantarea arborilor în aliniamente, utilizând pichetajul secundar și scândura de plantat:

- a - pichetii principali (marcarea gropilor);
- b - pichetii secundari (pentru capetele scândurii de plantat inclinate, apoi se execută tăierile: retezare scurtă la foioasele caduce și doar egalizarea înălțimii la cele persistente; la conifere, așa cum s-a mai arătat, nu sunt indicate tăieri în anul plantării, de aceea, la procurarea materialului săditor este importantă alegerea de exemplare de aceeași înălțime.

### Verificarea prinderii și completarea golurilor la plantațiile de flori.

La câteva zile de la efectuarea plantării (5-7), se va efectua verificarea prinderii pentru a se înlocui exemplarele care s-au uscat, au fost distruse sau sustrate. Se completează cu răsad de aceeași vârstă, păstrat în mod special. Operația de completare a golurilor nu se va executa în zilele cu căldură excesivă. Se va face dimineața sau seara, pe timp noros și va fi urmată de udarea prin inundare. Se va plăti separat materialul săditor folosit, dacă golurile apărute nu sunt din vina prestatorului.

### 3.6. Irigarea

Materialul dendrofloricol, ca și gazonul de altfel, se udă după plantare obligatoriu.

Udarea se face de la sistemul de irigații automatizat. Numărul udărilor este stabilit în funcție de condițiile meteorologice dar și în funcție de particularitățile din teren (pantă, expoziție sudică sau nordică, sol nisipos sau argilos, umbră laterală).

După cele 7 zile de la plantarea speciilor (cu ritm de udare accelerat), se trece la un regim de udare normal de 2 udări /zi. Aceste udări trebuie făcute dimineața (maxim până în ora 7:00) și seara (după ora 21:00), astfel încât apa să nu producă stres termic plantelor și gazonului.

Norma de udare la plante este de 10 - 15 l / arbust, de 15 - 20 l / arbore și de 5 - 7 l / mp la gazon, pentru fiecare zi. În zilele toride de vară se va suplimenta cantitatea de apă cu cca. 50%.

Sistemul de irigații automatizat se verifică periodic astfel încât toate componentele lui să fie funcționale și în bună stare.

Pentru orice eventualitate prestatorul va avea obligatoriu un vas pentru apă de 1000 l cu care va face udarea plantelor și a gazonului pentru cazul în care sursa de apă pentru irigații va fi temporar întreruptă.

### **3.7. Tunderi de modelare și întreținere spații verzi**

Tunderea, modelarea și întreținerea spațiilor verzi se poate face manual sau mecanizat, în funcție de suprafață, vegetație și de accesibilitate. Suprafețele realizate în urma tunderii trebuie să fie fără valuri, drepte, în aceeași linie și de aceeași lățime pe toată suprafața. Se măsoară la mp suprafață.

Lucrarea mai cuprinde:

- strângerea materialului tăiat și evacuarea la marginea zonei de lucru;
- încărcarea lui în mijloacele de transport și se va transporta la rampa de gunoi.

#### **Tăieri aplicate la speciile floricole:**

Prin lucrarea de tăiere se urmărește o creștere și dezvoltare armonioasă a plantelor, o înflorire abundentă de lungă durată, stimulându-se formarea ramurilor de înflorire în anul următor și evitându-se îmbătrânirea prematură.

Tăierile se fac în perioada repausului vegetativ, în special primăvara, toamna înlăturându-se doar acele ramuri ce deranjează mușuroitul. Tăierile se fac de persoane calificate, folosindu-se utilaje speciale specifice fiecărei plante. Se vor înlătura ramurile slabe, cele cu muguri floralii nedezvoltați, precum și cele care cresc excesiv de viguros.

Lucrarea mai cuprinde:

- scurtarea lăstarilor rămași;
- strângerea lăstarilor tăiați;
- transportul și încărcarea lor în mijlocul de transport.

Se măsoară la bucată. Lăstarii tăiați vor fi transportați imediat la rampa de gunoi.

#### **Toaletări (tăieri de corecție) la arbori și arbuști:**

Toaletările sunt operațiuni ce au drept scop reducerea parțială sau suprimarea anumitor părți dintr-o plantă (lăstari, ramuri tinere, crengi groase), cu scopul de a i se da arborelui o anumită formă și de a i se asigura abundența și frumusețea înfloritului. De asemenea se înlătură ramurile vătămate, uscate sau crescute defectuos. Lucrarea cuprinde și tăierea arborilor de dimensiuni mici (care nu necesită utilaje speciale și în urma căreia nu rezultă material lemnos pretabil valorificării) și care se execută manual.

Această lucrare se execută în perioada repausului vegetativ (februarie – martie) exceptându-se perioadele cu temperaturi foarte scăzute ( $< 1^{\circ}\text{C}$ ).

Toaletările se vor executa respectându-se regulamentele în vigoare cu privire la aceste activități și aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local. Lucrarea se face numai cu personal calificat cu multă experiență, cu instrumente indicate pentru astfel de lucrări (cu lama inoxidabilă și foarte bine ascuțită).

Fiecare clasă de vârstă necesită executarea a diferite lucrări de tăiere a coroanei. Tăierile de formare cuprind operații menite să echilibreze creșterea plantelor. Prin aceste tăieri se



favorizează creșterea și dezvoltarea normală a arborilor. La arborii foioși se suprimă ramurile duble, cele prea apropiate și prea dese. Tăierile de întreținere au ca scop controlul evoluției arborilor. Se suprimă ramurile uscate sau parțial uscate, lăstarii de pe trunchi și ramuri, lăstarii de la baza trunchiului. În coroanele prea dese se fac tăieri de rărire pentru o mai bună penetrare a luminii. La arbori altoiți se elimină creșterile sălbatice, trunchiul se curăță de lăstari.

Arborii de aliniament necesită mai multe tipuri de intervenții: înălțarea coroanei impusă de circulația autovehiculelor, limitarea creșterilor impusă de apropierea de clădiri, instalații electrice. În jurul cablurilor electrice se lasă o zonă de protecție de cca. 80 cm.

La arțarii și platanii aflați sub cabluri electrice se dorește păstrarea unei coroane mici, ușor de întreținut.

La arborii înăți, bătrâni se execută tăierea ramurilor uscate din vârf, periculoase, bolnave, curățirea de vâsc a porțiunilor accesibile. În cazurile unde este nevoie de regenerarea arborelui, acesta se va elimina întrucât prezintă pericol public (cazul plopilor de pe situl studiat). Lucrarea poate fi executată cu ajutorul unor utilaje. Utilajele necesare pentru executarea tăierilor la înălțime, la lucrările de doborât arbori, vor fi asigurate de executant. Tariful utilajului va fi inclus în prețul serviciului.

La tăieri de crengi cu diametrul mai mare de 10 cm se va folosi mastic pentru răni, care va fi inclus în prețul unitar.

La arbuști în funcție de specie se execută o rărire a tufei, eliminarea ramurilor rupte, bolnave. La arbuștii bătrâni este necesară întinerirea tufei.

Tăierea în perioada de repaus a gardului viu presupune o reducere din înălțime și lățimea gardului viu, din diferite motive: nu se poate executa lucrarea de întreținere din perioada de vegetație din cauza înălțimii, vizibilitate redusă pentru șoferi și pietoni. Tăierea se execută cu foarfeca. Nivelul va fi stabilit pe teren pentru fiecare tronson în parte.

Ramurile tăiate se adună în grămezi și la sfârșitul zilei de lucru se transportă. Se va curăța terenul de resturile de material lemnos. Crengile rezultate în urma toaletărilor de dimensiuni până la 10 cm diametru se vor încărca în mijloacele de transport și se vor transporta la rampă. Cele de dimensiuni mari se vor transporta la destinația indicată de beneficiar. Este interzisă arderea resturilor vegetale la locul unde se execută lucrarea.

Transportul materialului lemnos rezultat se face în aceeași zi.

### **Întreținerea plantațiilor mature de aliniament stradal**

Îngrijirea solului include: afânarea prin săparea terenului în jurul arborilor, pe o rază de 0,50 – 0,65m, îndepărtarea (mecanică) a buruienilor, udatul în cazul secetelor prelungite. Administrarea anuală, conform rețetei laboratorului de analize foliare standardizate, de humus sau mraniță, sare potasică (concentrație 40%), dolomită de calciu și magneziu.

Îngrijirea trunchiului: dacă este cazul, se va stropi trunchiul cu substanțe fitofarmaceutice, indicate de către specialiști; suprimarea lăstarilor și a drajonilor; îngrijirea rănilor produse prin loviri, insolatie, ger, etc.

Tăierile pentru corectarea / curățarea coroanei, i.e. suprimarea ramurilor lacome, a celor de prisos, inestetice crescute (suprapuse, încrucișate, atârstate), precum și a celor vătămate sau rupte, se vor face urmărindu-se **dezvoltarea naturală a arborelui**. Lujerii fini (diam. <1 cm) se vor tăia deasupra unui mugure, lujerii normali (diam. 1-3 cm) și ramurile subțiri (diam. 3-5 cm) se vor îndepărta direct de la baza ramurii din care derivă, sau în dreptul unei ramuri laterale ș.a.m.d. (Fig. 1). Se vor încuraja astfel direcțiile naturale de creștere ale arborelui, evitându-se scurtarea sau secționarea artificială/exagerată a coroanei (Fig. 2).

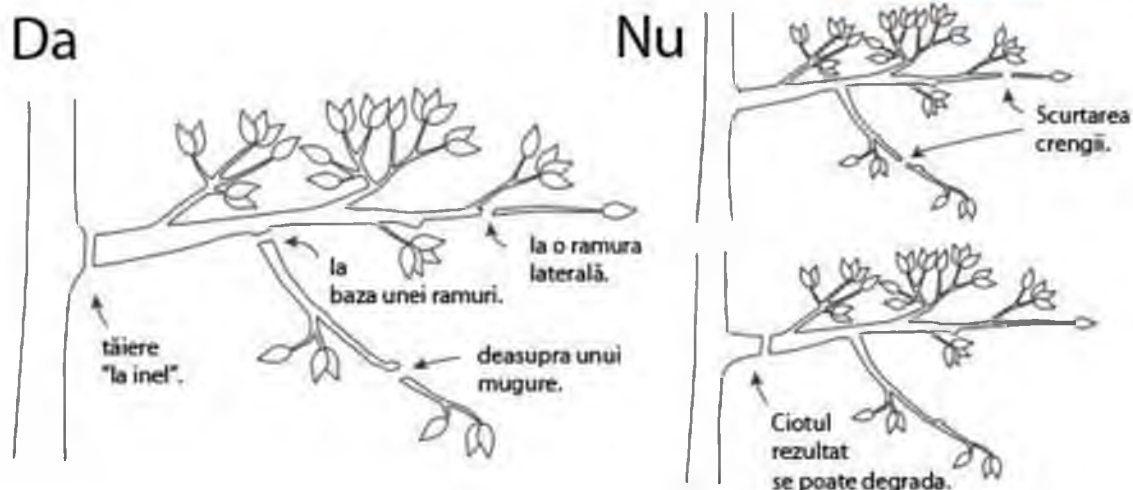


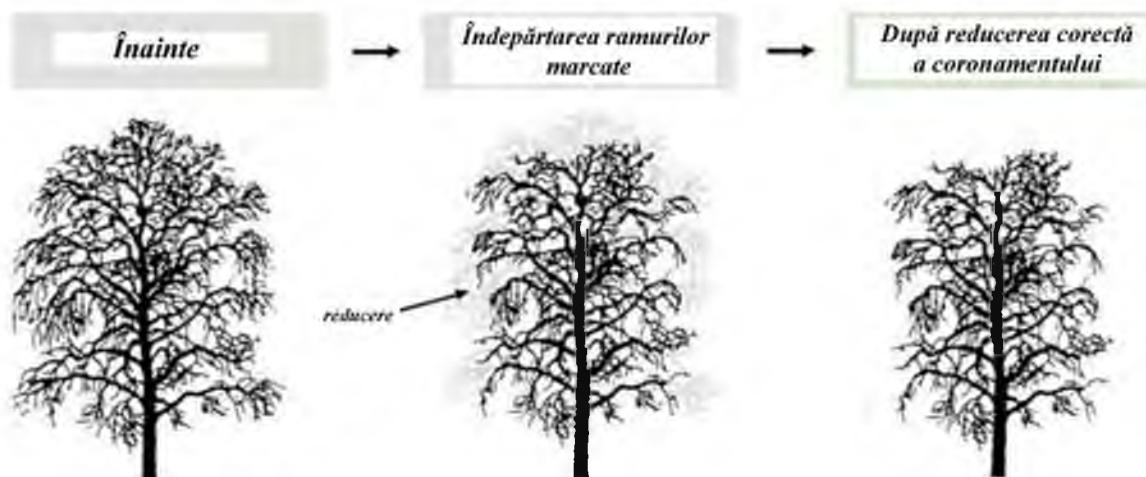
Fig. 1 – Exemple de tăieri corecte / incorecte (preluare după *Missouri Conservation Department, United States*)

### Reducerea/ regenerarea coroanei:

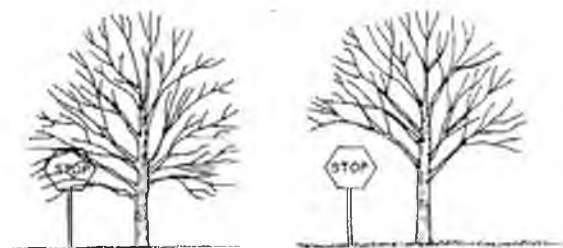
Reducerea coroanei reprezintă îndepărtarea selectivă a ramurilor, în scopul diminuării înălțimii și/sau întinderii unui arbore.

Acest tip de tăieri se recomandă în cazurile în care se dorește evitarea pierderii totale a exemplarului, sau pentru a reduce potențialele riscuri față de construcțiile imediat învecinate.

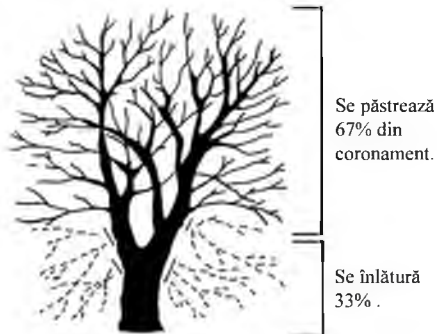
Se va evita aplicarea acestor tăieri în cazul ramurilor groase ale arborilor bătrâni și nu se va îndepărta, în nici un caz, mai mult de 25-30% din coronamentul total.



[Preluare după *Tree Management Office, Development Bureau, devb.gov.hk* / *International Society of Arboriculture*]

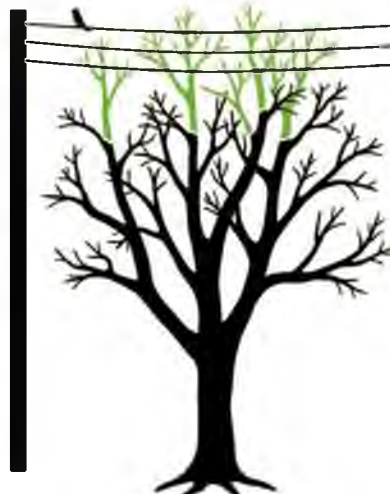


Tăieri de "ridicare" a coroanei, pentru asigurarea gabaritului străzii.



Tăieri de "ridicare" a coroanei, pentru întreținerea peisajelor urbane.

[Prețiere după City of Bellevue Pruning Guidelines, Washington, US - International Society of Arboriculture]



Reducerea în înălțime a coroanei se face, în cazuri excepționale, prin tăierea ramurilor înapoi la nivelul unor crengi laterale mai mici, cu condiția obligatorie ca acestea din urmă să măsoare cel puțin 1/3 din diametrul ramurilor tăiate.

Sursa: Washington State Department for Natural Resources, United States

### Scoaterea cioatelor

Lucrarea constă în scoaterea cioatelor rezultate ca urmare a tăierilor arborilor de pe domeniul public. Excavarea cioatelor din alveolele stradale se va executa până la o adâncime de 60 cm fără a fi afectată îmbrăcămintea trotuarului, bordurile etc.

După scoaterea acestora, se vor transporta la rampa de gunoi, iar gropile rezultate vor fi completate cu pământ vegetal de către prestator, în vederea plantării de noi arbori.

Unitatea de măsură: ore / om.

### 3.8. Plantarea arborilor și a arbuștilor

În funcție de compoziția solului se administrează pământ fertil în groapă. Cantitatea se va specifica în procesele verbale de recepție și vor fi confirmate de reprezentantul Primăriei (valoarea pământului nu va fi inclusă în prețul de plantare).

Se administrează minimum 20 kg gunoi de grajd bine fermentat / groapă.

Materialul săditor să fie liber de boli și dăunători, viroze, fără răni. Să aibă caracteristicile speciei (culoare).

Etapile plantării: curățarea și tăierea rădăcinilor, așezarea balotului în groapă, scoaterea ambalajului, umplerea gropii de plantare cu pământ, tasarea pământului, executarea farfuriilor sau a mușuroaielor, prima udare, fasonarea ramurilor.

La arbori diametrul trunchiului să fie de min. 5 cm, înălțimea min. 2,5 m. Rădăcina arborilor este recomandat să aibă 3 - 5 rădăcini mai lungi de 10 cm, și o grosime de min 4 mm la 5 cm de trunchi. Coroana să fie formată din minimum 5 ramuri. La arborii altoiți punctul de altoire să fie la cel puțin 1,8 - 2 m înălțime.

Arbuștii trebuie să fie cu tufă compactă, culoarea florilor și a frunzișului specifică genului, minimum trei ramuri lemnificate de 30 cm lungime.

Imediat după plantare se instalează tutori de protecție. Se instalează 3 tutori de lemn la fiecare arbore de mărimea 170 x 4 x 4 cm, legați între ei cu tutori de 50 x 4 x 4 cm. Arborele va fi legat de tutori. La arbuști dimensiunea tutorilor este de 80 x 4 x 4 cm, legați între ei cu tutori de 40 x 4 x 2 cm.

### 3.9. Plantarea zonelor florale perene

Mobilizarea solului se efectuează la adâncimea de cel puțin 20 cm cu sapa rotativă cu încorporarea unei cantități de 10 kg mrană / mp (numai primăvara).

În cazul în care se amenajează strat floral pe teren înierbat, este necesară schimbarea pământului, cantitatea de pământ fertil necesar va fi specificată în procesul verbal de recepție (valoarea pământului nu va fi inclusă în prețul de plantare).

După nivelarea terenului se efectuează desenarea motivului pe suprafață. Se plantează între 4 - 9 buc / mp, în funcție de dimensiunile la maturitate ale speciilor.

Plantele să fie viguroase, libere de boli sau dăunători, fără frunze îngălbenite, cu caracteristicile speciei respective.

În straturile florale sunt acceptate numai răsaduri în balot de pământ, aflate cel puțin în faza de înbobocit în cazul plantelor decorative prin flori cu perioada de înflorire corespunzătoare.

Se va planta în rabate, ronduri omogene și în borduri, în pete florale, motivele florale se vor stabili de comun acord cu reprezentanții Primăriei.

Perioada de plantare solicitată: primăvara devreme sau toamna pentru perene. Completările de goluri să fie executate cel târziu până pe data de 15 aprilie.

Distrugerile, furturile provocate în straturile florale vor fi specificate în procese verbale și se vor completa pe cheltuiala beneficiarului. După plantare udarea este obligatorie și prima udare este inclusă în preț.

Îngrijirea straturilor florale constă în plivit și prășit lunar de 2 ori, eliminarea buruienilor din parcelă, udat. Grămezile de buruieni se transportă în același zi în care au rezultat. Tunderea mozaicului se execută cel puțin de 2 ori pe an.

### **3.10. Plantarea gazonului**

#### **Lucrări de pregătire a terenului:**

Se egalizează cu lopata (se îndepărtează pietrele, se astupa gaurile).

Se tasează pământul.

Se greblează suprafața. Se realizează această operațiune de mai multe ori. Este important ca pământul să fie afânat pe 2-3 cm. Acesta lucrare de nivelare se face minuțios, pentru a obține un rezultat perfect după semănare.

#### **Metodă de semănare:**

Se amestecă semințele în cutie

Se seamănă încrucișat 1/2 cantitate într-un sens, 1/2 în celălalt sens.

Se marchează terenul cu jaloane pentru a nu semăna de mai multe ori în același loc. Semănarea este ideală atunci când pământul este cald, nu trebuie semănat după ploaie sau vânt. Se seamăna cu spatula la vânt.

Se tasează terenul bine uscat pentru a facilita contactul dintre semințe și sol.

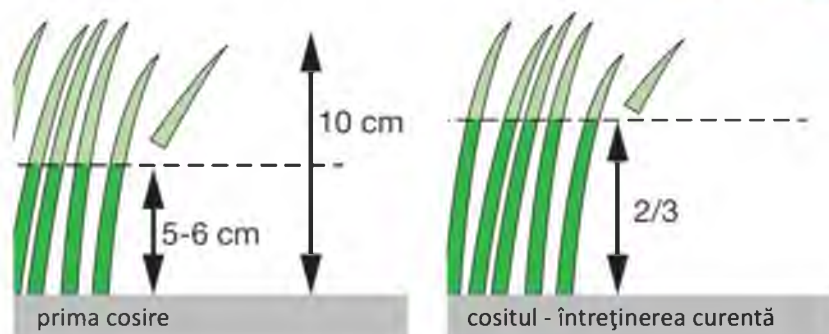
#### **Lucrări de întreținere:**

Creșterea este variabilă, în funcție de amestecul utilizat (de regulă se ia în calcul în calcul 2-3 săptămâni)

##### **a. Prima cosire**

Atunci când gazonul ajunge la 10 cm, se taie 5-6 cm din înălțime cu o lama perfect ascuțită. Eventual după aceea se poate trece cu ruloul pentru a ameliora contactul rădăcinilor cu solul.





### Întreținerea curentă

Cositul: Se taie 1/3 din înălțimea totală a ierbii. Acolo unde mașina de tuns nu poate pătrunde se folosește foarfeca pentru gazon.

- Primăvara - Se tunde o dată pe săptămână.
- Vara - O dată la 15 zile.
- Toamna - până la sfârșitul lunii septembrie se tunde o dată pe săptămână.
- Începutul iernii în noiembrie - Se face o ultimă tundere mai înaltă (5-6 cm), pentru a putea rezista pe timpul iernii.

c. Aportul de îngrășăminte:

se împrăștie îngrășăminte cu eliberare lentă de 2-3 ori pe an (perioada aprilie/mai-iulie-septembrie).

Udarea:

Udarea de vară se face în ploaie fină, de preferință seara, pentru a umezi în profunzime (aproximativ 10 cm adâncime).

### Întreținere anuală:

- Distrugerea buruienilor:
- După a doua tundere folosiți un ierbicid selectiv pentru gazon tânăr. Erbicidarea se efectuează după 4-5 tunderi (de preferință în al doilea an). Se respectă cu atenție dozele indicate.
- Aerarea:
- Aerarea mecanică permite pătrunderea aerului și a apei atunci când solul este prea tasat.
- Distrugerea mușchiului
- Mușchiul apare pe terenurile compacte aflate la umbră. Se răspândește un produs anti-mușchi. După ce acesta acționează, se îndepărtează mușchiul cu ajutorul unui scarificator sau a unei greble.
- Repararea:
- În zonele în care peluza este deteriorată, se folosește un gazon de umplere.
- Finisarea:
  - Pentru a avea un aspect curat și îngrijit se folosește o cazma pentru borduri care permite tăierea gazonului și a pământului și pentru a se evita extinderea gazonului pe suprafețele pavate.



### ***Dreptul de autor***

*Această documentație, în toate fazele de proiectare, constituie obiect al dreptului de autor al S.C. GENERAL GAME S.R.L. protejat în condițiile Legii nr. 8 / 1996.*

*S.C. GENERAL GAME S.R.L. nu își asumă responsabilitatea sau răspunderea pentru consecințele rezultate în urma utilizării acestui proiect în alt scop decât scopul pentru care a fost contractat. Orice persoană care folosește, transmite și reproduce, total sau parțial proiectul în alt scop sau pentru altă fază de proiectare decât cea stabilită și fprp acordul scris al proprietarului, va trebui să despăgubeascăproprietarul pentru pierderile și daunele care rezultă din această reproducere.*

*Documentația este valabilă numai cu semnăturile și ștampilele în original.*

### ***Responsabilitatea față de mediu***

*La tehnoredactarea prezentei documentații s-a utilizat fontul Times New Roman cu dimensiune de 12, la distanță de un singur rând, ceea ce conduce la o economie de hârtie de mai mult de 60% față de cazul utilizării fontului Arial cu dimensiune de 12, la distanță de un rând și jumătate.*

*Documentația a fost tipărită pe hârtie reciclată, care a fost obținută prin tehnologii prietenoase cu mediul.*