



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC
GENERAL MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, JUDEȚUL BRAȘOV**

CUPRINS:

I. PRESCRIȚII GENERALE	3
1. DOMENIU DE APLICARE	3
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.	3
3. CONDIȚII DE APLICARE.	3
4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.....	4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.	4
6. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	6
7. REGULI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR.....	11
8. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII.....	14
9. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	16
10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ.....	17
11. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI IMPREJMUIRILE	18
12. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	19
13. OBSERVAȚII	22
III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	24
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ: UTR C0p, UTR C1p, UTR C2p, UTR L1ap, UTR L1bp, UTR L3ap, UTR L3bp	24
ZONA MIXTĂ – UTR M1, UTR M2, UTR M2–U8, UTR M1-U7 și UTR M1–U8.....	96
ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – UTR Is.....	111
ZONA DE LOCUINȚE – UTR L1c, UTR L1d, UTR L1–U4, UTR L2a, UTR L2b, UTR L2– U4, UTR L2–U8, UTR L3c, UTR L3d	119
ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE – UTR A1, UTR A2, UTR A2-U7 și UTR A2-U8	148
ZONA SPAȚIILOR VERZI – UTR V1, UTR V1-U7, UTR V1-U8 și UTR V2.....	155



ZONA DE SERVICII DESTINATE TURISMULUI – UTR St.....	160
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – UTR S.....	165
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE – UTR T1 și UTR T2.....	167
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ: UTR G1 și UTR G2	176
ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AFERENTE FOSTULUI COMBINAT NITRAMONIA: UTR U2, UTR U3 și UTR U9	182
ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN.....	188
IV. ANEXE	196
ANEXA 1 - Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire pentru parcelele situate în cadrul Zonelor Protejate care cuprind patrimoniu arheologic (ZPCPA).....	196
ANEXA 2 - Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism .	200
ANEXA 3 - Obiective propuse pentru clasarea în Lista Monumentelor Istorice conform Studiului Istoric General aferent PUG Municipiul Făgăraș	202
ANEXA 4 - Lista imobilelor cu valoare locală de patrimoniu construit (valoare istorică, arhitecturală sau ambientală) conform Studiului Istoric General aferent PUG Municipiul Făgăraș	203
ANEXA 5 - Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Făgăraș	206



I. PRESCRIȚII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al municipiului Făgăraș.

Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferentă Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia.

Avizarea sau aprobarea unor documentații de urbanism ale căror prevederi referitoare la amplasament, funcțiune, volumetrie și aspectul arhitectural, materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică încălcă, după caz, Codul civil, legislația specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea și siguranța populației, mediul, protecția patrimoniului de orice natură sau protecția peisajului este interzisă.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Făgăraș.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.



În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condițiile legislației în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

Intravilanul și terenurile agricole

Construcțiile se amplasează de regulă în intravilanul localităților, în cazuri excepționale pot fi amplasate în extravilan.

Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice.

Excepție de la prevederile alineatului precedent fac construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Zone protejate naturale

Pe teritoriul administrativ al municipiului Făgăraș a fost identificate un sit de importanță comunitară (ROSCI0132 - Oltul Mijlociu – Cibin - Hârtibaciu) respectiv două situri avifaunistice (ROSPA0099 - Podișul Hârtibaciu, ROSPA0003 – Avrig –



Scorei - Făgăraș).

Propunerile planului urbanistic au evitat extinderea intravilanului în ariile naturale protejate.

Construirea în interiorul acestor arii naturale se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și ale Planului de Management al ariei protejate

În conformitate cu prevederile Legii Apelor 107/1996 și cu prevederile RGU privind evitarea amplasării construcțiilor în zonele inundabile se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și de asigurare a accesului la albiile minore.

Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie să atingă o înălțime minimă de 5,0 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

Zone construite protejate

Prin prezentul PUG au fost identificate câteva areale care mai păstrează caracteristici specifice modului de viață din această comunitate. Astfel în aceste zone cu valoare se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții se vor realiza astfel încât să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.

Pe teritoriul UAT Făgăraș au fost identificate conform Listei Monumentelor Istorice (2010) un număr de 27 monumente și ansambluri istorice, din care 7 de importanță națională (clasa A). De asemenea, conform Repertoriului Arheologic Național pe teritoriul UAT Făgăraș există un număr de 4 situri arheologice.

Vor trebui menținute și îmbunătățite funcțional și estetic spațiile urbane ce păstrează caracteristicile așezărilor urbane din județului Brașov: piața centrală a orașului cu parcul existent, cetatea Făgăraș, monumentele istorice. De asemenea, se vor adopta măsuri pentru protecția țesutului urban tradițional, realizarea de noi perspective spre cetatea Făgăraș.

Prin Studiul istoric general aferent PUG au fost propuse spre clasare ca monumente istorice categoria B o serie de clădiri și fronturi stradale valoroase.



6. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Zone expuse la riscuri naturale

Conform art. 10 din HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Zone expuse la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Restricții privind amenajarea teritoriului impuse de specificul producției fostului Combinat Nitramonia

Condițiile de amplasare și de funcționare a combinatului și a zonelor învecinate cu acesta au fost stabilite pe baza studiului **Analiza tehnică a suprafeței combinatului Nitramonia** în vederea actualizării plan urbanistic general municipiul Făgăraș. Conform acestui studiu și a Raportului de securitate s-a realizat o împărțire pe zone de risc a teritoriului analizat și a vecinătăților acestuia.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

În tabelul următor sunt prezentate sintetic zonele și funcțiunile admise, stabilite în funcție de obiectivele existente și riscurile aferente acestora.

Nr. Crt.	Zona propusă	Funcțiuni admise	Funcțiuni interzise
1.	U1 – E și NE	Teren agricol	Zona de interdicție construire pe perioada existenței activității industriale
2.	U2 – Zona din interiorul amplasamentului industrial	În această zonă se propune implementarea unor instalații de același tip sau alte instalații compatibile (industriale, depozitare, gospodărie comunală), care să utilizeze infrastructura existentă și care să aibă implementat sistemul de management al siguranței, atât la pericolele interne cât și la cele externe.	
3.	U3 - S	Activități existente	Zona de interdicție construire pe perioada existenței activității industriale
4.	U4 – E și NE	Activități cu vulnerabilitate scăzută și o expunere la risc mai mică, respectiv activități desfășurate în spații închise, cu număr de etaje redus (sub 5 etaje) și ieșiri de urgență, număr scăzut de angajați permanenți, activități agricole,	Nu se vor construi obiective vulnerabile: școli, spitale, biserici etc..
5.	U5 - S	Activități cu vulnerabilitate scăzută și o expunere la risc mai mică, respectiv activități desfășurate în spații închise, cu număr de etaje redus (sub 5 etaje) și ieșiri de urgență, număr scăzut de angajați permanenți, activități agricole, zone predominant rezidențiale, cu un indice de consum al clădirilor ce variază între 1,0 și 0,5 m ³ /m ² și o rezistență sporită la unde seismice ce însoțesc o explozie (clădiri din beton armat, din cărămidă cu puține etaje, construcții industriale cu schelet metalic), spații supuse aglomerărilor excesive, cu participare maximă lunară – cum ar fi târguri, piețe sau alte evenimente regulate, cimitire etc..	Nu se vor construi obiective vulnerabile: școli, spitale, biserici etc..
6.	U6 -V	Activități cu vulnerabilitate scăzută și o expunere la risc mai mică, respectiv activități desfășurate în spații închise, cu număr de etaje redus (sub 5 etaje) și ieșiri de urgență, număr scăzut de angajați permanenți, activități agricole, zone predominant rezidențiale, cu un indice de consum al clădirilor ce variază între 1,0 și 0,5 m ³ /m ² și o rezistență sporită la unde seismice ce însoțesc o explozie (clădiri din beton armat, din cărămidă cu puține etaje, construcții industriale cu schelet metalic), spații supuse aglomerărilor excesive, cu participare maximă lunară – cum ar fi târguri, piețe sau alte evenimente regulate, cimitire etc..	Nu se vor construi obiective vulnerabile: școli, spitale, biserici etc..
7.	U7 - NV	Activități industriale altele decât procese tehnologice care necesită factori de mediu lipsiti de impurități.	Zonele de locuit, parcuri, rezervații naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social –



Nr. Crt.	Zona propusă	Funcțiuni admise	Funcțiuni interzise
			culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiti de impurități.
8.	U8 - N	Această zonă va fi destinată pentru activități cu vulnerabilitate scăzută și o expunere la risc mai mică, respectiv activități desfășurate în spații închise, cu număr de etaje redus (sub 5 etaje) și ieșiri de urgență, număr scăzut de angajați permanenți, activități agricole, zone predominant rezidențiale, cu un indice de consum al clădirilor ce variază între 1,0 și 0,5 m ³ /m ² și o rezistență sporită la unde seismice ce însoțesc o explozie (clădiri din beton armat, din cărămidă cu puține etaje, construcții industriale cu schelet metalic), spații supuse aglomerărilor excesive, cu participare maximă lunară – cum ar fi târguri, piețe sau alte evenimente regulate, cimitire etc..	Nu se vor construi obiective vulnerabile: școli, spitale, biserici etc..
9.	U9 - S	Zona rampei industriale trebuie închisă, amplasamentul îngrădit și marcat în planurile de urbanism.	

Norme de protecție sanitară

Conform **Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 - Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**

Art. 4. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico - edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar



fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Art. 5. (1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus - menționate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Art. 5. (2) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Art. 9. Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigura zone de protecție sanitară.

Art. 10. Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Art. 29. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Art. 30. Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Art. 34. Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate



conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în buna stare de funcționare; vidanțul se va descarcă în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Anexa Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
Zona de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;

Art. 12. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 23. (1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

Art. 23. (2) Sursele de apă de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de apă și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele legale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu panta de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezonul cu precipitații atmosferice.

Art. 23. (3) Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile



poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 27. (2) Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrina, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuată pentru prevenirea accesului animalelor.

Art. 15. (1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

Art. 15. (2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

7. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți. În cazul parcelărilor, deținătorii terenurilor cuprinse în această operațiune vor ceda în beneficiul public suprafețe de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate



publică, stabilite pe baza PUZ - ului pentru întreaga zonă. Aceste schimburi necesare viabilizării terenurilor vor crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile. Acestea terenuri vor fi utilizate pentru funcțiunile stabilite prin Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. De asemenea, pentru terenurile introduse în intravilanului localităților, pentru transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale precum și pentru construirea pe terenuri de peste 3.000 mp. pe terenurile aparținând statului, consiliului județean sau a consiliului local se va prevedea un minimum de 20 mp. de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Se recomandă a se rezerva spații pentru realizarea unor spații verzi publice, de agrement și sport precum și a unor funcțiuni comerciale și a unor servicii publice (cabinete medicale, farmacii, grădinițe, magazine, cafenele, etc.)

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare.

Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod simultan (POT maxim dar nu și CUT maxim, sau CUT maxim dar nu și POT maxim).

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

În prezentul regulament au fost detaliate utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise pentru fiecare zonă, subzonă funcțională, respectiv unitățile teritoriale de referință.

Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului PUG, utilizări



care creează incompatibilități funcționale, nu vor fi admise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT, RH) stabiliți pentru fiecare unitate teritorială de referință corelați cu indicii zonei în care se amplasează construcția. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional cât și pentru crearea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.

Orice derogări în ceea ce privește utilizările admise, volumetriile și indicii urbanistici se pot face conform legislației în vigoare, prin realizarea unor Planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea construcțiilor existente se va impune respectarea pentru noile construcții a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Conformarea construcției,
- Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare,
- Culorile ansamblului și ale detaliilor,
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

În zonele cu valoare ambientală (țesut urban/rural tradițional existent) este



obligatoriu a se păstra caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total)

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

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.

8. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumuri publice

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul de mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea față de căile ferate aflate în administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"

Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române.



În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată art. 29 din Ordonanța de urgență 12 din 7 iulie 1998 (OUG 12/1998) prevede instituirea zonei de siguranță și a zonei de protecție pentru infrastructura feroviară publică.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20.0 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100.0 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, în parte, ținând cont de categoria drumului, caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.

Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Sunt permise derogări de la retragerile minime stabilite prin prezentul



regulament cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit, conform OMS 119/2014. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc. Excepție fac clădirile situate în zonele istorice protejate, sau în cele cu valoare ambientală precum și pentru restul zonelor doar cu acordul vecinului direct afectat.

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus monumentele istorice și construcțiile dispuse în zonele construite protejate sau cu valoare ambientală precum și cele a căror orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

9. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale și piste pentru bicicliști

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației



construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În momentul reabilitării drumurilor și străzilor se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști, care pot fi de următoarele tipuri:

a) porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1,50 m.

b) piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile, lățime 1,25-1,50 m.

Parcaje

În funcție de destinația, de capacitatea construcției și în conformitate cu legislația și normativele în vigoare se va stabili numărul minim de locuri de parcare care trebuie realizate.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică;

Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii



edilitare, existente sau propuse, este interzisă. Excepție fac construcțiile tehnice aferente infrastructurii.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderea rețelelor edilitare publice sau mărirea capacității acestora se poate realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, în funcție de bugetul acestuia și de prioritățile de dezvoltare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente precum și cele propuse a se construi se vor amplasa în subteran.

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

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

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

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

11. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI IMPREJMUIRILE

Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii suprafeței de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Este interzisă eliminarea vegetației înalte mature și care nu constituie un risc pentru locuitori. Prin arbori maturi se înțeleg arborii cu peste 5,00 m înălțime și



diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 3 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza conform reglementărilor stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință.

În vederea conservării caracterului zonelor urbane se recomandă realizarea unor împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

12. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate 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.

În prezentul PUG definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- situarea în zone deja construite, zone construite protejate,

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:



ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

UTR C0p – Cetatea Făgăraș;

UTR C1p - zona centrală dispusă de-a lungul bvd. Unirii aflată în interiorul limitei ZCP

UTR C2p - zona centrală dispusă într-un țesut urban valoros, aflată în interiorul limitei ZCP;

ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

UTR L1ap - zona de locuințe cu regim mic de înălțime dispusă într-un țesut urban vechi modificat, aflată în interiorul limitei ZCP;

UTR L1bp - zona de locuințe cu regim mic de înălțime dispusă într-un țesut urban vechi care mai păstrează caracteristicile inițiale, aflată în interiorul limitei ZCP;

ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

UTR L3ap - zona de locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+4), aflată în interiorul limitei ZCP;

UTR L3bp - zona de locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+4) formând ansambluri unitare cu valoare ambientală, aflată în interiorul limitei ZCP;

ZONA MIXTĂ

UTR M1 – zona mixtă de servicii și locuire;

UTR M2 – zona mixtă de servicii, mică industrie și depozitare;

UTR M2-U8 – zonă predominant de producție și depozitare, aflată sub incidența restricțiilor impuse de vecinătatea combinatului chimic;

UTR M1-U7 și **UTR M1-U8** – zone predominant rezidențiale și de instituții publice, aflate sub incidența restricțiilor impuse de vecinătatea combinatului chimic;

ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR – UTR Is

ZONA DE LOCUINȚE

ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN ZONE CONSTITUITE

UTR L1c – zona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional);



UTR L1d – zona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) realizate pe baza unor lotizări anterioare;

UTR L1–U4 – zona locuințelor colective mici (cu maximum P+2 niveluri) și a locuințelor individuale situate în zone constituite (în țesut tradițional) aflate sub incidența restricțiilor induse de vecinătatea combinatului chimic;

ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI SITUATE ÎN ZONE NECONSTRUITE

UTR L2a – zona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent);

UTR L2b – zona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite realizate pe baza unor PUZ-uri anterioare;

UTR L2–U4, UTR L2–U8, zone de locuințe individuale (cu maximum P+1 niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) și aflate sub incidența restricțiilor impuse de vecinătatea cu combinatul chimic

ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE

UTR L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale;

UTR L3d – zona locuințelor colective înalte (peste 4 etaje) situate în ansambluri rezidențiale existente;

ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

UTR A1 – zona activități agrozootehnice

UTR A2 – zona activități industriale și depozitare

UTR A2-U7, UTR A2-U8 - zona activităților industriale și depozitare cu restricții impuse de vecinătatea cu combinatul chimic

ZONA SPAȚIILOR VERZI

UTR V1 – zona verde - spații publice plantate, agrement și loisir

UTR V1-U8 – zona verde - spații publice plantate, agrement și loisir în vecinătatea combinatului Nitramonia

UTR V2 - zona verde - culoare de protecție față de infrastructura tehnică și oglinzi



de apă din intravilan

ZONA DE SERVICII DESTINATE TURISMULUI - UTR St

ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - UTR S

ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

UTR T1 – zona căi rutiere

UTR T2 – zona căi ferate

ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

UTR G1 - zona cimitirelor

UTR G2 - zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AFERENTE FOSTULUI COMBINAT CHIMIC NITRAMONIA

UTR U2 – zona amplasamentului industrial

UTR U3 – zona de activități existente (interdicție de construire, excepție făcând funcțiunile de același tip)

UTR U9 – zona rampei industriale propuse spre închidere

13. OBSERVAȚII

Pentru zonele situate în extinderile intravilanului, pentru cele situate în zonele neconstruite cât și pentru zonele supuse operațiunilor de conversie funcțională este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal în vederea configurării tramei stradale, rezolvării acceselor și a echipării tehnico-edilitare. Zona ce urmează a fi studiată prin respectiva documentație va fi stabilită de serviciul de specialitate din cadrul primăriei în baza avizului de oportunitate, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul art. 32:

Prin avizul de oportunitate se vor stabili: a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti; c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor; e) capacitățile de transport admise.



Documentațiile de urbanism (planurile urbanistice zonale sau de detaliu) aprobate conform legii și aflate în vigoare la momentul aprobării PUG își vor păstra neschimbate prevederile.

La autorizarea oricarui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

Indicarea unităților teritoriale de referință este realizată în planșa de reglementări urbanistice.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public.

**III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ****ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ: UTR C0p, UTR C1p, UTR C2p, UTR L1ap, UTR L1bp, UTR L3ap, UTR L3bp****GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona Construită Protejată cuprinde atât monumentele istorice cât și zonele lor de protecție precum și ansamblurile arhitectural urbanistice care păstrează în mare parte țesutul tradițional rezultat din succesiunea diferitelor etape de dezvoltare a localității. Această zonă conține toate monumentele de arhitectură din municipiul Făgăraș, înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI 2010) sau propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare aferent PUG. Astfel prin instituirea **Zonei Construite Protejate** se va asigura atât protecția și **conservarea fondului tradițional construit** cât și prezervarea **structurii urbane istorice** la care se adaugă **peisajul cultural** specific municipiul Făgăraș. Protecția elementelor construite și a cadrului urban este asigurată prin statutul de monument al diverselor obiective cu valoare istorică înscrise în LMI 2010 dar și prin propunerea de clasare a unor noi obiective cât și prin delimitarea Zonei Construite Protejate pentru păstrarea contextului urban valoros, a cadrului natural și a celui construit, a imaginilor/perspectivelor valoroase spre și dinspre monumentele istorice.

Imaginea generală a localității relevă o așezare compusă din două nuclee, un nucleu inițial de tip „răsfirat” (format la nord de cetate), specific comunității românești, la care s-a alipit o structură de tip „adunat”, tipică așezărilor de coloniști germanici din sudul Transilvaniei. Aceasta din urmă, formată pe latura de vest, este o structură ordonată, de formă aproximativ tronconică, cu străzi paralele (Str. Doamna Stanca, Titu Perția, Școlii), dezvoltate pe o axă orientată aproape est-vest, cu o oarecare deviație spre nord, completate cu câteva străzi perpendiculare (I. Codru Drăgușanu, Libertății, I. Micu Klein), orientate aproximativ nord-sud, unele de-a lungul pârâului Berivoi și a ramificațiilor sale. Ulterior, acestora li s-au adăugat noi trupuri de intravilan, cu structuri mixte, atât „răsfirat”, cât și „adunat”, formate pe laturile de sud și de est.

Imaginea zonei istorice era dată, până nu demult, de peisajul cultural compus din pârâul Berivoi, care străbătea orașul pe axa nord-sud, dându-i un aer pitoresc prin numeroasele sale podețe din zona centrală, în simbioză cu fondul construit, valoros



prin combinația dintre țesutul specific ruralului și cel al unei localități urbane. Intervențiile realizate începând cu anii '50 ai secolului trecut (insertii de blocuri, demolări, comasări și remodelări ale morfologiei urbane etc.), au prejudiciat grav acest echilibru fragil, dezvoltat pe parcursul a câtorva secole. O parte însă din structura sa inițială (trama stradală, parcelarul, elemente de fond construit), se mai păstrează încă în anumite zone ale orașului (Piața Republicii, str. Doamna Stanca, M. Eminescu, I. Codru Drăgușanu, Libertății, Școlii, T. Vladimirescu și Negoiu). Din acest motiv, pentru toate aceste zone, propunem impunerea unor reglementări specifice, care să ajute la protejarea lor. De asemenea, se vor proteja și următoarele perspective valoroase, cum ar fi: imaginea generală a localității, văzută de pe Dealul Galațiului, Colegiu Național Radu Negru văzut din Piața Republicii și sediul actual al poliției împreună cu Colegiu Național D-na Stanca, văzute dinspre vest, în lungul străzii D-na Stanca.

Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități care afectează țesutul urban tradițional și monumentele istorice precum și ansamblurile urbane clasate sau propuse spre clasare se referă la următoarele:

- imaginea generală a zonei istorice, care a suferit degradări iremediabile prin trasarea agresivă a Bulevardului Unirii, fapt care a dus la demolarea unor elemente reprezentative și valoroase de fond construit (Cocoșul Alb), distrugerea parcelarului istoric și a tramei stradale în zona Pieții Cetății, str. Doamna Stanca, Tăbăcari și M. Viteazul;
- intervenții sau acțiuni neconforme cu statutul de monument istoric la următoarele obiective, ducând la alterarea imaginii acestora (Cetatea Făgărașului, Biserica ortodoxă Sf. Nicolae, Biserica ortodoxă Sf. Treime, sediul actual al poliției, Mănăstirea franciscană, Casa Dr. Giurcă, Biserica unitariană, fosta Școală normală – actualul Cerc Militar);
- existența unor imobile clasate ca monumente sau cu valoare istorică ori arhitecturală care le conferă calitatea de a fi clasate ca monumente istorice aflate într-o stare avansată de degradare sau abandonate (sinagoga, fosta baie comunală, clădirea de pe str. Doamna Stanca nr. 44)
- existența unor străzi sau porțiuni de stradă care și-au pierdut criteriile elementare pentru clasarea în lista monumentelor istorice (vechime, coerență,



valoare arhitecturală sau urbanistică ș.a.) de exemplu străzile Titu Perția, Pălărierilor, zona de nord a străzii Libertății și zona de est a străzii Mihai Viteazul, componente ale monumentului istoric „Ansamblul urban Zona de nord a orașului”. Astfel fondul construit și structura parcelarului sunt grav alterate de intervențiile din ultimele decenii. În plus, jumătatea vestică a străzii Pălărierilor a fost creată după mijlocul sec. XX, iar arhitectura sa, specifică anilor '50-'70, nu justifică statutul de ansamblu urban valoros.

De asemenea, Străzile Morii, Câmpului, Pe Vale, Iazul Morii, Ioan Senchea și o parte din străzile Andrei Mureșanu și Tudor Vladimirescu, componente ale monumentului istoric „Ansamblul urban Zona Morii”, cod LMI BV-II-a-B-11675, nu îndeplinesc criteriile elementare pentru clasarea în lista monumentelor istorice (vechime, coerență, valoare arhitecturală sau urbanistică). Mai mult decât atât, cea mai mare parte din fondul construit al acestor străzi este edificat în sec. XX (străzile Câmpului, Pe Vale, Iazul Morii, Ioan Senchea) și este reprezentat de clădiri neutre ca stil sau de clădiri agresive, în discordanță cu arhitectura tradițională zonei istorice.

Propuneri pentru soluționarea disfuncționalităților semnalate

Principalele obiective referitoare la **protecția și valorificarea patrimoniului construit**, propuse în cadrul PUG urmăresc pe de-o parte protejarea și prezervarea cadrului construit valoros prin impunerea unor reguli de intervenție asupra monumentelor și a cadrului acestora cât și a unui set de reguli pentru realizarea de noi construcții care să nu prejudicieze imaginea de ansamblu. Un alt obiectiv important constă în **sporirea atractivității** acestor zone prin îmbunătățirea imaginii urbane, refuncționalizarea și diversificarea activităților din cadrul acestei zone în vederea atragerii de noi utilizatori precum și îmbunătățirea calității locuirii. Astfel, s-a propus finalizarea lucrărilor de reabilitare a cetății, toaletarea arborilor din jurul cetății cu scopul deschiderii unor noi perspective către aceasta, în special din zona străzilor Lacului, Podului, Cetății, Tăbăcarilor și a Bulevardului Unirii.

Corelat cu această acțiune de deschidere a unor noi perspective se vor realiza acțiuni de mascare respectiv de integrare mai bună a catedralei ortodoxe prin schimbarea învelitorii agresive aurite, cu una din tablă de cupru, care în timp, prin patinare se va estompa, realizarea unei perdele înalte de vegetație. Totodată se vor demola chioșcurile aflate la sud de catedrala ortodoxă, precum și a celor din nordul



cetății care creează o imagine contrastantă cu aceasta, fiind nespecifice unui spațiu urban valoros situat în vecinătatea unui monument de importanță națională.

De asemenea, se vor lua măsuri pentru **îmbunătățirea calității arhitecturale a clădirilor clasate ca monumente istorice** care au suferit modificări agresive și discordante. Astfel în Studiul Istoric aferent PUG au fost propuse o serie de măsuri care să restaureze și să amelioreze imaginea următoarelor monumente: **Biserica ortodoxă Sf. Nicolae, Biserica ortodoxă Sf. Treime, imobilul din str. N. Bălcescu nr. 53, clădirea protopopiatului ortodox, fosta baie comunală, actualul sediu al poliției, mănăstirea franciscană, imobilul de pe str. Doamna Stanca nr. 44, „Casa Dr. Giurcă”, fostă Casă a căsătoriilor și a întregului front vestic al străzii Mihai Viteazul, frontul străzii M. Eminescu,** aferent perimetrului sudic al bisericii unitariene.

Măsuri pentru **reabilitarea spațiilor publice valoroase și a spațiilor verzi** corelate cu realizarea unui pietonal care să unească zona cetății cu Piața Republicii. Astfel se propune toaletarea și amenajarea Parcului Cetății precum și completarea și extinderea vegetației de aliniament de pe străzile D-na Stanca, Negoiu, T. Vladimirescu sau Piața Republicii. De asemenea, se propune păstrarea și întreținerea vegetației de pe parcelele unor monumente istorice precum mănăstirea franciscană, biserica ortodoxă Sf. Nicolae sau biserica reformată. Totodată se vor realiza lucrări de restructurare a spațiilor verzi din Piața Republicii care vor trebui să pună în valoare arhitectura zonei din care fac parte. Totodată s-a propus și amenajarea zonei centrale a ansamblului de blocuri din zona **L3bp** ca spațiu verde plantat și parcaje. De asemenea, se recomandă a se restudia amplasamentul viitoarei biserici și oportunitatea inserției acesteia în actualul ansamblu. Pentru **L3bp** zona de lângă combinat se propune realizarea unui proiect de reabilitare și modernizare a întregului spațiu public care să vizeze ameliorarea imaginii urbane. Se vor realiza și acțiuni de reabilitare a imobilelor, de demolare a garajelor și construcțiilor parazitare, precum și reglementarea circulației și a parcarilor.

De asemenea, s-au propus și măsuri care să sprijine **dezvoltarea unor activități economice** în cadrul acestor monumente și zone protejate, însă păstrând nealterat caracteristicile acestora. Astfel se propune concesionarea unor spații din cetate cu scopul dezvoltării unor activități compatibile cu statul zonei (han/restaurant cu specific medieval, magazine de suvenirului ș.a.) pentru creșterea atractivității monumentului. Realizarea unor spații muzele în unele dintre



imobilele propuse spre clasare (sinagoga – muzeu dedicat holocaustului, emigrației evreiești și a celei românești în SUA) sau în una dintre clădirile vechi ale combinatului care să reflecte dezvoltarea industrială a Făgărașului. Realizarea unui circuit ecleziastic care să cuprindă toate bisericile vechi din municipiu, precum și casa Inocenție Micu Klein.

În cadrul Regulamentului local de urbanism au fost stabilite următoarele măsuri și priorități de intervenție după cum urmează:

-obligativitatea conservării perspectivelor către elementele definitorii al siluetei localității (către cetate, biserici sau de la nivelul acestora către localitate) fiind o măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropic valoros al localității.

-obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții tradiționale de pe străzile principale ce definesc vechea vatră a localității.

-intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei cât și asupra fațadelor și împrejurimilor) vor păstra toate elementele de valoare sau după caz se va reveni la arhitectura inițială sau caracteristică zonei.

-arhitectura clădirilor noi/inserții de arhitectură va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent (impunându-se ilustrări de arhitectură pentru eliberarea autorizației de construire, în conformitate cu avizul Ministerului Culturii).

Propuneri pentru modificarea și completarea Listei Monumentelor Istorice

Municipiul Făgăraș figurează pe Lista Monumentelor Istorice 2010 cu un număr de 27 de poziții, cu 22 obiective clasate, împărțite în patru categorii și tipuri de monumente, dintre care 7 de clasa A.

Din punct de vedere tipologic, acestea se împart în:

Valori ale patrimoniului arhitectural, grupate în patru mari categorii (arhitectură militară, ecleziastică, civilă și industrială);

Valori urbanistice, reprezentate de cele două ansambluri urbane care, în ciuda intervențiilor nocive din ultimele cinci decenii, conservă pe alocuri elemente importante din structura inițială a localității (tramă stradală, parcelar, fond construit);

Valori memorialistice, reprezentate de două monumente de for public, clasate în Lista Monumentelor Istorice și alte trei plăci memoriale sau comemorative, aflate pe



clădiri din zona istorică, care amintesc de personalități locale.

În cadrul Studiului istoric aferent planului urbanistic general au fost propuse următoarele acțiuni de clasare, declasare, respectiv modificări ale ansamblurilor urbane clasate:

• **propuneri de includere a unor imobile sau ansambluri urbane în Lista monumentelor istorice**

În studiul istoric aferent PUG au fost propuse spre includere în Lista monumentelor istorice un număr de 11 imobile. Conform tipologiei și funcțiunii acestora, cele 11 imobile se pot grupa după cum urmează:

Clădiri de cult sau spații aparținătoare

- a) Biserica evanghelică și casa parohială, propunere de clasare ca ansamblu arhitectural, categoria B;
- b) Sinagoga, propunere de clasare ca monument istoric, categoria B;
- c) Biserica unitariană, propunere de clasare ca monument istoric, categoria B;
- d) Fosta școală confesională românească Radu Negru și foișorul din fața bisericii construit în 1831, propunere de clasare ca ansamblu arhitectural, categoria B, împreună cu biserica Sf. Treime;

Clădiri publice cu funcțiuni de învățământ

- e) actualul Colegiu Național Radu Negru, propunere de clasare ca monument istoric, categoria B;
- f) Colegiul Național Doamna Stanca, propunere de clasare ca monument istoric, categoria B;

Clădiri cu funcțiuni mixte (locuințe, spații comerciale și financiar-bancare)

- g) Fostul Hotel Mercur, propunere de clasare ca monument istoric, categoria B;
- h) Fosta prăvălie Iaros - clădire în stil neogotic din Piața Republicii nr. 12, propunere de clasare ca monument istoric, categoria B;

La categoria situri arheologice se propune clasarea vestigiilor subterane din zona ansamblului cetății Făgărașului;

Pe lângă aceste propuneri în Studiul istoric au mai fost identificate un număr de 82 de imobile cu valoare locală de patrimoniu construit (istorică, arhitecturală, ambientală).

De asemenea, prin studiul istoric au mai fost identificate două zone ce prezintă caracteristici specifice țesutului urban de la mijlocul secolului trecut care pot fi protejate și conservate. Astfel s-a identificat zona delimitată de Aleea A, Aleea B, str.



Negoiu și str. Parcului formată dintr-un cvartal de blocuri cu regim de înălțime S+P+2, cu arhitectură specifică centrelor muncitorești din anii 50; precum și zona delimitată de str. Luncii, șos. Combinatului, str. Plopului și str. Ciocanului formată din locuințe colective de tip vilele, din perioada interbelică și blocuri P+2 din anii '50 ai secolului XX.

- **studierea limitelor ansamblurilor urbane clasate LMI în vederea reconfigurării acestora (restrângere)**

Propunere privind studierea oportunității restrângerii perimetrului sitului istoric „Ansamblul urban Zona de nord a orașului”, cod LMI BV-II-a-B-11674, (conform studiului istoric), în special prin propunerea pentru eliminare a străzilor Titu Perția, Pălărierilor, zona de nord a străzii Libertății și zona de est a străzii Mihai Viteazul, deoarece acestea nu îndeplinesc criteriile elementare pentru clasarea în lista monumentelor istorice (vechime, coerență, valoare arhitecturală sau urbanistică ș.a.). Totodată aceste zone sunt fie construite după anii '50 ai secolului trecut, fie sunt afectate grav de transformări care distrug unitatea arhitecturii tradiționale. De asemenea, se vor analiza și limitele sitului istoric „Ansamblul urban Zona Morii”, cod LMI BV-II-a-B-11675, (conform studiului istoric), în special prin propunerea pentru eliminare a străzilor Morii, Câmpului, Pe Vale, Iazul Morii, Ioan Senchea și o parte din străzile Andrei Mureșanu și Tudor Vladimirescu, deoarece acestea nu îndeplinesc criteriile elementare pentru clasarea în lista monumentelor istorice (vechime, coerență, valoare arhitecturală sau urbanistică ș.a.). De asemenea, și aceste zone sunt realizate în anii '50 ai secolului trecut, fie sunt afectate grav de transformări care distrug unitatea arhitecturii tradiționale.

- **corectarea Listei monumentelor istorice**

Conform studiului istoric aferent Planului Urbanistic General s-a propus corectarea datării la următoarele monumente (imobilele din str. N. Bălcescu nr. 49, cod LMI BV-II-a-B-11679, nr. 47, cod LMI BV-II-a-B-11678, nr.51, cod LMI BV-II-a-B-11680, Cetatea Făgăraș. De asemenea, s-a propus corectarea datelor referitoare la adresă pentru Ansamblul urban „Zona de nord a orașului”, cod LMI BV-II-a-B-11674, respectiv Cetatea Făgăraș, cod BV-II-a-A-11687. De asemenea, având în vedere componența sa, propunem schimbarea denumirii în „Ansamblul cetății Făgărașului”.



Criterii de definire/delimitare a zonelor istorice de referință

Principalele criterii de definire și delimitare a ZIR-urile au urmărit gruparea diverselor tipuri de țesut urban (parcelar, tramă stradală, aliniamente, tipuri de locuire și ocupare a parcelei) și a diverselor tipuri de clădiri publice care prezintă caracteristici comune – acest lucru fiind determinat prin compararea hărților istorice, a izvoarelor scrise și a imaginilor (fotografii sau gravuri).

Astfel definirea și delimitarea zonelor istorice de referință (ZIR), împărțite la rândul lor în subzone istorice de referință (SIR), are la bază următoarele criterii:

- **criteriul reglementărilor juridice:** a constat în preluarea limitelor ansamblurilor urbane clasate așa cum sunt prezentate în Lista Monumentelor Istorice. Delimitarea actuală nu ține cont de lipsa de coerență a acestor zone dar care, fiind cuprinse într-un act juridic cu valoare de lege, nu pot fi ignorate.
- **criteriul urbanistic:** se referă la caracteristicile țesutului urban (trama stradală, parcelar, fond construit, funcțiuni ș.a.).
- **criteriul cronologic sau istoric:** tratează caracteristicile țesutului urban din punct de vedere al vechimii elementelor pe care le înglobează. La evaluarea vechimii imobilelor din interiorul ZIR, s-a ținut cont de criteriile cuprinse în Ordinul nr. 2260/2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice (criterii precum vechime, valoare arhitecturală, frecvență, valoare memorial-simbolică).

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

Corelarea Zonelor Istorice de Referință cu Unitățile Teritoriale de Referință specifice Zonei Construite Protejate

Conturarea UTR –urilor a pornit de la delimitarea ZIR –urilor din cadrul **Studiului de Fundamentare privind evoluția istorică a municipiului Făgăraș**, prin care au fost identificate un număr de 4 Zone istorice de referință, din acestea primele două ZIR-uri (ZIR 1 și ZIR 2) cuprind un număr de 12 SIR-uri.

Pentru asigurarea unei ușurințe în folosirea Regulamentul local de urbanism aferent PUG municipiul Făgăraș s-a propus păstrarea limitei zonei construite protejate și a limitelor celor 12 SIR-uri stabilite prin studiul istoric.

Diferențierea față de Studiul istoric se face în ceea ce privește delimitarea ZIR-urilor, care în cazul Regulamentului local de Urbanism se axează mai mult pe



omogenitatea funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural cât și pe evoluția istorică dintr-o anumită perioadă.

Astfel, se vor diviza primele 2 ZIR-uri (aferele celor două ansambluri urbane clasate în Lista monumentelor istorice - Ansamblul urban, „Zona de nord a orașului”, cod LMI: BV-II-a-B-11674, respectiv Ansamblul urban, „Zona Morii”, cod LMI: BV-II-a-B-11675) în 5 UTR-uri care vor cuprinde 3 UTR-uri specifice zonei centrale respectiv două UTR –uri specifice zonei rezidențiale. ZIR-urile 3 și 4 conform Studiului istoric își vor păstra limitele însă își vor schimba numerotarea propusă. Astfel în cadrul zonei construite protejate au fost identificate următoarele unități teritoriale de referință, grupate după cum urmează:

ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

UTR C0p - Cetatea Făgăraș;

UTR C1p - zona centrală dispusă de-a lungul bvd. Unirii aflată în interiorul limitei ZCP

UTR C2p - zona centrală dispusă într-un țesut urban valoros, aflată în interiorul limitei ZCP

ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

UTR L1ap - zona de locuințe cu regim mic de înălțime dispusă într-un țesut urban vechi modificat, aflată în interiorul limitei ZCP;

UTR L1bp - zona de locuințe cu regim mic de înălțime dispusă într-un țesut urban vechi care mai păstrează caracteristicile inițiale, aflată în interiorul limitei ZCP;

ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

UTR L3ap - zona de locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4), aflată în interiorul limitei ZCP;

UTR L3bp - zona de locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) formând ansambluri unitare cu valoare ambientală, aflată în interiorul limitei ZCP;

ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

UTR C0p – CETATEA FĂGĂRAȘ

Reprezintă cel mai cunoscut monument istoric al localității fiind totodată și unul dintre elementele care au susținut dezvoltarea localității. Conform LMI 2010 Cetatea Făgăraș este un ansamblu arhitectural, clasat ca monument istoric (cod



LMI: BV-II-a-A-11687), compus din șanțul cu apă al fortificației (cod LMI: BV-II-m-A-11687.03), Castelul cu turnurile de colț-incinta interioară (cod LMI: BV-II-m-A-11687.01) și Incinta bastionară (incinta exterioară), cu turnul de poartă și clădirile anexă (cod LMI: BV-II-m-A-11687.02). La acestea se adaugă taluzurile șanțului, cu parcul și aleile pietonale, până la limita interioară a străzilor care înconjoară cetatea (la V, E și N - str. M. Viteazul, la S – str. Tăbăcari).

Delimitare:

- Cetatea este înconjurată de strada Mihai Viteazul la vest, nord și est, respectiv de strada Tăbăcari la sud;

Caracteristici:

- ansamblul actual al cetății Făgărașului era format inițial dintr-o incintă de piatră, de forma unui patruleter neregulat, prevăzut cu un turn rotund în colțul sudic, trei turnuri poligonale în celelalte colțuri, un turn suplimentar pe latura de nord și o barbacană pe latura de est.
- în cadrul acestei subzone au fost cuprinse următoarele SIR-uri din cadrul Studiului Istoric General: SIR 1;

Intervenții

- pentru detalierea caracteristicilor și reglementărilor zonei se va realiza PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) în conformitate cu Ordinul MTCT nr. 562/2003;
- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;
- este interzisă desființarea parțială sau totală a unei clădiri, a unui corp de clădire, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice imobilelor clasate ca monument istoric;
- intervențiile determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice, intervenții care afectează solul și subsolul (excavări, sondaje ș.a.), se fac în mod obligatoriu, numai cu condiția efectuării de cercetări arheologice preventive sau, după caz, cu diagnostic arheologic prealabil ori supraveghere arheologică a lucrărilor, în conformitate cu OG 43/2000 republicată;
- intervențiile asupra suprafețelor plantate din zona cetății medievale vor urmări conservarea acestora împreună cu deschiderea de noi perspective către importantul obiectiv reprezentat de cetate, pentru creșterea vizibilității din zona Bulevardul



Unirii și a străzilor Lacului, Podului, Cetății sau Tăbăcarilor.

- în interiorul cetății, după modelul altor orașe turistice, nu se admite publicitatea comercială. Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale sau campanii electorale). Firmele din aceste zone, care anunță o activitate comercială, nu pot fi transformate în publicitate de marcă sau de produs.

Imaginea urbană și spațiul public - propuneri

- asigurarea unei mai bune integrări a cetății în viața municipiului în primul rând prin refacerea legături directe cu piața centrală (Piața Republicii), loc de desfășurare al târgurilor medievale și cu vechea arteră de tranzitare a localității, formată din strada D-na Stanca și strada Tăbăcarilor;
- totodată această integrare se va realiza și prin sporirea vizibilității cetății dinspre centrul localității și mai ales dinspre Bulevardului Unirii prin toaletarea vegetației;
- corelat cu acțiunea de mai sus se vor lua măsuri pentru protejarea spațiilor și a perspectivelor valoroase către ansamblul cetății Făgăraș și perspectivele din aceasta către oraș prin acordarea unei importanțe sporite mascării sau integrării unor construcții neadecvate din punct de vedere volumetric sau al finisajelor care afectează imaginea cetății Făgărașului (Catedrala Ortodoxă);
- finalizarea lucrărilor de reabilitare a cetății și eliminarea imaginii dezolante de șantier sau obiectiv neterminat, din unele spații ale acesteia, precum și deschiderea pentru public a întregului perimetru cuprins între cele două incinte fortificate;
- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va face pe baza unor proiecte complexe de specialitate care tratează întreg UTR-ul. Aceste proiecte vor promova îmbunătățirea deplasărilor pietonale și a celor cu bicicleta, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației se va face fără a afecta imaginea cetății Făgăraș;
- în conformitate cu prevederile RGU cablurile și conductele de utilități se vor poza subteran;
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat;



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni culturale, mici activități comerciale, mici activități manufacturiere, funcțiuni educaționale și de cercetare, funcțiuni de turism **fără a afecta monumentul sau a altera imaginea acestuia;**

ARTICOLUL 2 - 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic toate activitățile care pot afecta integritatea și pot duce la degradarea monumentului;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a



persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, sau parcaje publice, situate la o distanță de maximum 500 m. de imobil;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată

Intervențiile asupra monumentelor se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale sau campanii electorale). Firmele din aceste zone, care anunță o activitate comercială, nu pot fi transformate în publicitate de marcă sau de produs.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;

Toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente;

Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;

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);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
Vegetația care înconjoară cetatea va fi întreținută, completată, înlocuită acolo unde este cazul. Aceasta face parte din decorul urban și constituie un element important care contribuie la punerea în valoare a patrimoniului cultural;
Pentru realizarea de noi perspective spre monument se va realiza toaletarea vegetației existente;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii

UTR C1p - ZONA CENTRALĂ DISPUSĂ DE-A LUNGUL BVD. UNIRII AFLATĂ ÎN INTERIORUL LIMITEI ZCP

Reprezintă o parte a zonei centrale, recent realizată (anii 80) desfășurată de-a lungul Bvd. Unirii. Conform LMI 2010 această zonă se află atât în Ansamblul Nord (frontul nordic al bulevardului) cât și în Ansamblul Morii (partea sudică a bulevardului). Având în vedere Caracteristicile omogene ale țesutului urban (o



intervenție recentă brutală asupra unui țesut tradițional), perioada realizării acestuia precum și structura funcțională complexă formată din funcțiuni specifice unei zone centrale s-a luat decizia de a fi incluse într-o singură unitate teritorială de referință.

Delimitare:

- zona se desfășoară de-a lungul bvd. Unirii cuprinzând ambele fronturi ale bulevardului;

Caracteristici:

- țesut urban format din fronturi de blocuri de locuințe colective realizate recent dispuse de-a lungul unei artere de circulație cu un propsect generos;
- în cadrul acestei subzone au fost cuprinse următoarele SIR-uri din cadrul Studiului Istoric General: SIR 4 a, SIR 4 b, SIR 12 b și SIR 12 c.
- țesutul nu prezintă o valoare desosbită din punct de vedere istoric sau urbanistic, fiind rezultatul unei intervenții brutale de factură recentă (mijlocul anilor 80);
- în cadrul acestei zone se află un singur monument (poziția 904 Bustul lui badea Cârțan);
- zona prezintă o mixitate funcțională formată din diverse activități de interes general, cu acces public situate la parter și locuințe colective situate la nivelele superioare ale blocurilor de locuințe;
- de asemenea, în cadrul zonei există și imobile destinate doar funcțiunilor de interes public (Catedrala, Casa de Cultură, Piața agro-alimentară);

Intervenții

- Pentru detalierea caracteristicilor și reglementărilor zonei se va realiza PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) în conformitate cu Ordinul MTCT nr. 562/2003. Această documentație se recomandă a se realiza în mod etapizat.
- Se recomandă ca PUZCP să studieze posibilitățile de reconfigurare a celor două ansamblurilor urbane claste LMI;
- Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se vor face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice;
- 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;

- Realizarea de noi construcții, precum și modificarea volumetriei construcțiilor existente se va face pe baza unui plan urbanistic de detaliu până la aprobarea PUZCP. 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;

Imaginea urbană și spațiul public - propuneri

- Având în vedere că acest UTR este format din clădiri distonante care afectează imaginea cetății și a monumentelor istorice se impune realizarea unui studiu privind modalitățile de mascare, estompare a acestora (studiu privind reabilitarea fațadelor, realizarea de aliniamente vegetale etc.);
- Ameliorarea imaginii urbane a bulevardului Unirii prin mascarea clădirilor distonante din punct de vedere volumetric, stilistic, coloristic cum ar fi Catedrala ortodoxă aflată în vecinătatea Cetății Făgăraș prin schimbarea învelitorii agresive aurite, cu una din tablă de cupru, care în timp, prin patinare se va estompa), mascarea zonei estice cu o perdea înaltă de vegetație, concomitent cu deschiderea unei perspective către cetate, care să creeze vizibilitate din Bulevardul Unirii și să deturneze atenția dinspre biserică, către monument;
- Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va face pe baza unor proiecte complexe de specialitate care tratează întreg UTR-ul. Aceste proiecte vor promova îmbunătățirea deplasărilor pietonale și a celor cu bicicleta, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Având în vedere că bvd. Unirii constituie și traseul DN1 prin localitatea se vor lua măsuri pentru sporirea siguranței pietonilor prin diminuarea vitezei autovehiculelor;
- La viitoarele reabilitări ale străzii istorice M. Viteazu, se va înlocui învelitoarea asfaltică cu dale din piatră naturală;
- Se va continua vegetația de aliniament de pe bvd. Unirii și se va asigura întreținerea acesteia, de asemenea se va studia posibilitatea realizării unor trasee pentru bicicliști;
- În conformitate cu prevederile RGU cablurile și conductele de utilități se vor poza subteran;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a



spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Instituții publice și servicii de interes public (servicii ale administrației publice, servicii de administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, unități educaționale, servicii profesionale, funcțiuni de cult și culturale, funcțiuni educaționale și de cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, unități cu destinație specială);

Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar), alimentație publică (cofetărie, cafenea, restaurant, bistro, bar, club ș.a.),

Funcțiuni turistice (hoteluri, pensiuni)

Clădiri de locuit precum și locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale;

Parcaje publice;

Amenajări pietonale – piațete, scuaruri, spații verzi deschise publicului;

ARTICOLUL 2 - 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 sau ale Direcției Județene de Cultură.

Imobilele noi vor avea la parterul orientat spre spațiile publice funcțiuni deschise publicului;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de locuit, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. fără a fi necesară realizarea de accese separate;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public (maxim un acces pe apartament);

Lucrările de reabilitare termică vor trata clădirea în totalitate, sunt interzise lucrările



de reabilitare termică limitate doar la o parte a clădirii sau în cazuri justificate se admite reabilitarea doar pe un tronson/scară cu condiția ca restul să preia cromatica existentă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp);
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- dispunerea de meshuri publicitare pe fațade;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri va avea o suprafață minimă de 200 mp pentru clădirile cu un regim maxim de înălțime de P+2 etaje.

Realizarea noilor construcții se va face respectând următoarele: distanțele minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, asigurarea numărului de parcări normat, conservarea arborilor existenți. Se va prezenta modul cum sunt afectate monumentele istorice sau clădirile cu valoare ambientală prin intermediul unui plan urbanistic de detaliu.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta regimul de aliniere specific



parceleur învecinate de pe același front;

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

Nu se vor admite console, balcoane sau portice care să depășească aliniamentul;

În preajma construcțiilor cu funcțiuni publice importante, se recomandă asigurarea unei retrageri față de aliniament suficient de mari pentru facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Noile construcții se vor realiza în sistem izolat, respectând o distanță minimă de 3,00 metri față de limitele laterale. Această distanță se poate micșora în cazul obținerii acordului proprietarului vecin. Distanța astfel stabilită va respecta prevederile Noului Cod Civil referitoare la distanțele între clădiri și amplasarea ferestrelor către fondul vecin;

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU;

Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 300 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Nu este permisă mansardarea clădirilor existente;

Sunt admise clădiri noi care nu vor depăși un regim de înălțime **S + P + 2E (max 10,0 m. la cornișă sau la atic);**

Se va păstra regimul de înălțime existent **P + 4 – 6E (max. 21,0 m la atic)**

Nu se admite mansardarea clădirilor existente care au un regim de înălțime mai mare de P + 2E;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru asigurarea unei imagini urbane coerente se recomandă realizarea unui studiu sau a unui concurs de soluții care va analiza ambele fronturi ale bvd. Unirii. Având în vedere că aceste blocuri intră în relație de vizibilitate cu monumentele istorice este necesar ca acest studiu să fie avizat de Direcția de Patrimoniu și Cultură Brașov;

Clădirile noi trebuie să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, cu o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei;

Volumetria va fi una echilibrată, raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Fațadele nu vor avea elemente ieșite în relief (balcoane, bovindou-uri) dispuse deasupra spațiului public;

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale;

Acoperișurile vor avea șarpante din forme simple, în două, trei sau patru ape, cu pante egale și constante; lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni. Cornișele vor fi de tip urban;



Pentru **clădirile existente** nu vor fi permise șarpante dulgherești la clădirile mai înalte de P+2 nivele; eventualele acoperișuri înclinate se vor trata plastic arhitectural în aceeași manieră cu întreg volumul imobilului;

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

Pentru **clădirile existente** cât și pentru **clădirile noi** se vor respecta următoarele reguli:

- materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade și socluri sau placaje din piatră naturală (recomandabil calcar - exclus placaje cu gresie, faianță, marmură sau spărtură de marmură, bolovani de râu etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente;

Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;

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);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;



În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 30% pentru spațiile verzi;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Vegetația de aliniament de pe străzile importante va fi întreținută, completată, înlocuită acolo unde este cazul. Aceasta face parte din decorul urban și constituie un element important care contribuie la punerea în valoare a patrimoniului cultural; Calcanele blocurilor vizibile din spațiul public vor fi mascate fie prin arbori de talie mare fi prin realizarea unor fațade înverzite;

Se recomandă ca la 10 locuri de parcare să fie rezervat un loc pentru plantarea arborilor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

În zona blocurilor de locuințe împrejmuirile vor fi realizate doar din gard viu cu o înălțime de maxim 1,00 m.;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc;

Pentru noile construcții împrejmuirile pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și o parte transparentă, realizată din fier forjat;

Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton, tablă, policarbonat; sau includerea unor elemente distonante în decorul acestora (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. – 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. – 3,5 pentru clădirile existente



CUT max. – 1,5 pentru clădirile noi

UTR C2p - ZONA CENTRALĂ DISPUSĂ ÎNTR-UN ȚESUT URBAN VALOROS, AFLATĂ ÎN INTERIORUL LIMITEI ZCP

Această zonă cuprinde cele două nuclee inițiale ale municipiului Făgăraș str. D-na Stanca respectiv zona Cetății Făgăraș – str. Mihai Viteazul, fiind totodată zona în care s-a format piața localității și s-au amplasat principalele instituții și servicii ale localității. Reprezintă zona cea mai bine conservată din punct de vedere al țesutului urban, al fondului construit și a imaginii urbane, din cadrul municipiului.

Delimitare:

- zona se desfășoară de-a lungul str. Doamna Stanca cuprinzând ambele fronturi ale străzi, precum și de-a lungul str. Mihai Viteazul;
- Mai exact sunt cuprinse porțiuni din str. Doamna Stanca (parțial, între nr. 32-54, nr. 2-30 și nr. 1-33); str. I. Micu Klein (nr. 1-2); str. Libertății (parțial, între nr. 1-7, nr. 2-4); str. I. Codru Drăgușan (parțial, între nr. 2-18 și nr. 1-7); str. Mihai Viteazul (între nr. 1-17, 18-38); str. Podului (nr. 1-6); str. Cetății (nr. 1, 4A, 4B, 6); Piața Republicii (nr. 2-7, nr. 8-13, nr. 14-21, nr. 22-28);
- în cadrul acestei subzone au fost cuprinse următoarele SIR-uri din cadrul Studiului Istoric General: SIR 2 a, SIR 2 b;

Caracteristici:

- țesutul urban cel mai vechi al localității și totodată cel mai bine păstrat, se află amplasat în totalitate în Ansamblul urban „Zona de nord a orașului”
- imaginea acestei zone este formată din silueta fronturilor continuee din zona Pieței Republicii, al străzii Dna. Stanca și al străzilor care asigură legătura cu cetatea Făgăraș (M. Viteazul, Tăbăcari);
- partea de vest a zonei păstrează mai pregnant imaginea fronturilor compacte tipice așezărilor coloniștilor germanici din Transilvania de sud, în schimb zona din vecinătatea cetății prezintă o imagine eterogenă în care întâlnim atât influențe specifice arhitecturii și urbanismului saxon cât și ale celui românesc. Comun celor două zone este vegetația de aliniament și caracterul eterogen al arhitecturii clădirilor, construite de-a lungul diferitelor perioade istorice;
- parcelarul este format din loturi dreptunghiulare sau ușor alungite în care casele sunt dispuse pe aliniament în sistem continuu, ocupând întregul front la stradă, însă spre zonele periferice și în zona cetății construcțiile sunt dispuse cuplat sau izolat,



imaginea de front continuu fiind dată de continuarea clădirii principale cu o poartă înaltă din zidărie;

- zona prezintă un grad mare de mixitate și în ceea ce privește modul de construcție, îmbinându-se elemente ale arhitecturii vernaculare, cu cele de factură urbană tradițională, în formă de „L” și „U”, majoritatea de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu ganguri de acces în curțile interioare. La acestea se adaugă într-o oarecare armonie formele specifice anilor 1900, cele ale perioadei interbelice și, într-o măsură mai mică, arhitectura anilor '40 - '50 din sec. XX;
- zona grupează și principalele spații publice din cadrul municipiului și anume Piața Republicii și spațiul verde ce înconjoară cetatea, care s-a diminuat însă de-a lungul timpului;
- zona grupează un număr important de monumente istorice și anume 7 toate de clasa B. Pe planșele aferente PUG au fost identificate următoarele monumente istorice conform Listei Monumentelor Istorice 2010: – 608 Biserica Sf. Treime, 617 Casa dr. Giurcă, 609 Casă str. Dna Stanca 24, 610 Fosta prefectură, 611 Casă str. Dna Stanca 44, 618 fosta Baie comunală, 905 Bustul Dnei Stanca. În această zonă se află și majoritatea imobilelor propuse a fi analizate în vederea clasării ca monumente istorice de categoria B (7 imobile);
- zona prezintă o mixitate funcțională formată din diverse activități de interes general, cu acces public situate la parter și locuințe situate la nivelele superioare, de asemenea există și imobile destinate doar funcțiunilor de interes public;

Intervenții

- Pentru detalierea caracteristicilor și reglementărilor zonei se va realiza PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) în conformitate cu Ordinul MTCT nr. 562/2003. Această documentație se recomandă a se realiza în mod etapizat.
- Se recomandă ca PUZCP să studieze posibilitățile de reconfigurare a celor două ansamblurilor urbane claste LMI;
- Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se vor face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Modificarea reglementărilor privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii;



- Intervențiile asupra **imobilelor clasate ca monument istoric** sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură Brașov, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată.
- Este interzisă desființarea parțială sau totală a unei clădiri, a unui corp de clădire, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice imobilelor clasate ca monument istoric ori a celor propuse pentru clasare, menționate în anexa 1;
- Pentru **clădirile cu valoare istorică, arhitecturală sau ambientală** cuprinse în anexa 2 este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice. În plus, acolo unde acestea au fost alterate (vezi clădirea primăriei), la efectuarea unor noi lucrări de reabilitare, pe baza documentelor și imaginilor de arhivă, se va urmări revenirea la situația inițială, prin refacerea elementelor decorative, învelitoare, lucarne, goluri etc.
- 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.
- Intervențiile determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice, intervenții care afectează solul și subsolul (excavări, sondaje ș.a.), se fac în mod obligatoriu, numai cu condiția efectuării de cercetări arheologice preventive sau, după caz, cu diagnostic arheologic prealabil ori supraveghere arheologică a lucrărilor, în conformitate cu OG 43/2000 republicată.
- Intervențiile asupra domeniului public, altele decât lucrările curente de întreținere, vor ține cont de caracterul istoric al zonei și se vor autoriza numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură Brașov. Intervențiile asupra domeniului public, care afectează solul și subsolul (excavări, sondaje ș.a.), se fac în mod obligatoriu, numai cu condiția efectuării prealabile de cercetări arheologice preventive sau, după caz, cu diagnostic arheologic ori supraveghere arheologică a lucrărilor, în conformitate cu OG 43/2000 republicată.
- Până la întocmirea PUZCP intervențiile asupra clădirilor neutre sau realizarea de



noi construcții se poate face pe baza unui PUD avizat de Direcția Județeană de Cultură sau de Ministerul Culturii (după caz). Aceasta va trata parcela vizată de viitoarea intervenție și va reglementa caracteristicile noii construcții ce urmează a fi edificată pe respectivul amplasament. Studiul istoric aferent PUD, va releva dacă imobilul actual conține elemente valoroase care necesită protecție. De asemenea, acesta va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare al terenului. Fac excepție de la această regulă, desființarea construcțiilor provizorii sau parazitare.

- Intervențiile de tipul celor enumerate la aliniatul precedent vor urmări integrarea armonioasă a noilor construcții în ansamblul urban, restaurarea imobilelor valoroase, conservarea și „deparazitarea” fondului construit cu valoare istorică, arhitecturală sau ambientală.
- Nu se admit intervenții care permanentizează construcțiile provizorii sau cele parazitare (reparații, extinderi etc.).

Imaginea urbană și spațiul public - propuneri

- asigurarea unei mai bune integrări a zonei în viața municipiului în primul rând prin îmbunătățirea aspectului legăturilor cu bvd. Unirii, respectiv cu Cetatea Făgăraș prin realizarea unui pietonal care să lege Cetatea de Piața Republicii;
- totodată această integrare se va realiza și prin sporirea vizibilității zonei și prin realizarea de noi perspective spre aceasta dinspre bvd. Unirii prin toaletarea vegetației, cât și prin mascarea construcțiilor distonante (Catedrala ortodoxă);
- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va face pe baza unor proiecte complexe de specialitate care tratează întreg UTR-ul. Aceste proiecte vor promova îmbunătățirea deplasărilor pietonale și a celor cu bicicleta, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației se va face fără a afecta imaginea cetății Făgăraș;
- se va păstra actuala tramă stradală, pe alocuri configurată încă din evul mediu, interzicându-se orice fel de străpungeri. La viitoarele reabilitări ale Pieței Republicii și ale străzii istorice D-na Stanca, se va înlocui învelitoarea asfaltică cu dale din piatră naturală;
- în conformitate cu prevederile RGU cablurile și conductele de utilități se vor poza subteran;
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat;



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Instituții publice și servicii de interes public (servicii ale administrației publice, servicii de administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, unități educaționale, servicii profesionale, funcțiuni de cult și culturale, funcțiuni educaționale și de cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, unități cu destinație specială);

Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar), alimentație publică (cofetărie, cafenea, restaurant, bistro, bar, club ș.a.),

Funcțiuni turistice (hoteluri, pensiuni)

Clădiri de locuit precum și locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale;

Parcaje publice;

Amenajări pietonale – piațete, scuaruri, spații verzi deschise publicului;

Mici activități manufacturiere;

Se admite conversia funcțională totală a locuințelor cu condiția ca orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură să se avizeze conform legii;

Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei protejate și care sunt sau pot deveni atractive pentru dezvoltarea turismului cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare a acestora;

Se recomandă utilizarea curților interiorare, a mansardelor și a subsolurilor pentru funcțiuni atractive deschise publicului;

În cazul conversiei și extinderii clădirilor actuale, precum și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

ARTICOLUL 2 - 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 sau ale Direcției Județene de Cultură.

Façadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor vor conține la parter funcțiuni de interes public (dacă tipul de fațadă inițială permite inserarea acestor funcțiuni).

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de locuit, indiferent de amplasare, pentru categoriile de funcțiuni care cuprind activități pentru servicii



specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. fără a fi necesară realizarea de accese separate;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public (maxim un acces pe apartament);

Realizarea unor goluri pentru intrări noi din stradă, a unor supraetajări sau modernizări se va face pe baza unor studii de fronturi stradale avizate de către comisiile de specialitate în domeniul protejării monumentelor;

Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare, precum și construcțiile distonante vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a ansamblurilor urbane (volum, regim de înălțime, aspect exterior, amplasarea rețelelor pe fațade);

Conversia funcțională a clădirilor existente se poate realiza pentru toată clădirea cu condiția păstrării aspectului și a volumetriei inițiale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp);
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și



construcțiile de pe parcelele adiacente;

- dispunerea de meshuri publicitare pe fațade;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor dispune pe aliniament în front continuu (înșiruit, cuplat). Este obligatorie continuarea clădirii principale cu poarta înaltă și opacă din zidărie care conferă imaginea de front continuu.

În cazul în care frontul deschis (izolat) este specific anumitor zone, se va conserva acest tip de dispunere.

Nu se vor admite console, balcoane sau portice care să depășească aliniamentul;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă;

În general clădirile sunt amplasate pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei rezultând un mod particular de regim de construire. Se întâlnesc următoarele tipologii de dispunere a clădirilor pe parcelă: înșiruit, cuplat și izolat (mai rar);

Se urmărește acoperirea calcanelor existente, precum și contrapunerea curților interioare în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu se vor alipi la calcanul format de corpurile de clădire parazitare, identificate prin studiul istoric;

Clădirile se vor alipi de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va păstra situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea



se vor efectua pe baza analizei impactului asupra construcției principale (expertize tehnice, ilustrări grafice-desfășurări de fațade, fotomontaje);

Corpurile nou construite, adăugate clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

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

Pentru clădirile existente se vor conserva accesele actuale;

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;

Se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămințile asfaltice sau suprafețele betonate existente.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU, putându-se aplica o reducere cu 50% pentru activitățile admise, cu excepția locuirii.

Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unora noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje / parcaje necesar;

Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc) numărul de locuri de parcare se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu;



În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 300 metri;

Se recomandă studierea posibilității realizării unor parcaje colective adiacente zonei Pieței Republicii, Cetății Făgăraș și a str. D-na Stanca, parcaje care nu vor afecta percepția asupra monumentelor;

De asemenea, aceste propuneri vor viza și reducerea numărului de parcări de la sol și redarea spațiului ocupat de acestea pietonului;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimul de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișă cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice;

În cazul monumentelor istorice, a celor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **12,00m (P + 1E + M)**;

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, etc.)

Sunt exceptate de la aceste reguli, edificiile eclesiastice, cu condiția încadrării în specificul arhitectural al zonei (nu se admit construcții distonante sau agresive) și ca acestea să nu modifice parcelarul istoric, acolo unde se păstrează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Reguli asupra clădirilor claste ca monumente sau a celor propuse spre clasare sau cu valoare ambientală:

Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;

Intervențiile asupra monumentelor se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe



asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

La clădirile monument sau propuse a fi trecute în lista monumentelor, 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 viață;

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

La clădirile monument, precum și la cele propuse a intra în lista monumentelor istorice sau la fațadele ansamblurilor incluse în Lista Monumentelor Istorice, golurile de uși, de ferestre și ale porților de intrare în ganguri, vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originare;

Refacerea tâmplăriei se va realiza identic cu cea existentă și din același material (lemn) în care a fost executată. În cazul în care a fost complet distrusă, refacerea se va executa după un model relevat pe o construcție de același tip și 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;

Acoperișurile își vor păstra în mod obligatoriu forma tradițională – șarpante din lemn, în două, trei sau patru ape, cu învelitori din țiglă ceramică de tip solzi sau, după caz țiglă profilată (doar clădirile proiectate la origine cu învelitoare de acest fel – cele în stil neoromânesc sau modernist);

Se va menține o cromatică unitară (nuanțe naturale ale materialului ceramic/țiglă) pentru a prezerva calitatea imaginii din perspectivele descendente dinspre monumentele istorice;

Se interzice înlocuirea lucarnelor existente cu unele noi netradiționale (utilizarea ferestrelor de mansardă fiind recomandată numai în zonele puțin vizibile la nivelul străzii sau din perspectivele descendente dinspre monumentele istorice);

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

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeteți metalici, decorații, etc.) iar cele noi se vor face respectând ca formă și dimensiuni



pe cele existente/tradiționale sau specifice epocii de construire a clădirii. Se interzice confecționarea acestor elemente din metal strălucitor/inox;

Obloanele tradiționale din lemn ce necesită a fi refăcute se vor executa tot din lemn, conform modelului original;

Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.;

Ușile exterioare și porțile de acces în ganguri se vor executa din lemn, respectând proporțiile, culorile și modelul original sau modele asemănătoare specifice epocii de construire a clădirii; lemnul va fi tratat sau vopsit;

Nu se admit uși/porti prefabricate sau alte stiluri nespecifice zonei și epocii de construire;

Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale sau campanii electorale). Firmele din aceste zone, care anunță o activitate comercială, nu pot fi transformate în publicitate de marcă sau de produs;

Clădirile noi cât și **clădirile existente neutre** vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade și socluri sau placaje din piatră naturală (recomandabil calcar - exclus placaje cu gresie, faianță, marmură sau spărtură de marmură, bolovani de râu etc.), țiglă ceramică, sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri, respectiv tablă din cupru sau zinc pentru jgheaburi și burlane. Tâmplăria (uși și ferestre) se recomandă a fi realizată din material lemnos sau metalic;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

Acoperișurile vor avea șarpante din forme simple, în două, trei sau patru ape, cu pante egale și constante; lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni. Cornișele vor fi de tip urban;

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale, a materialelor naturale sau folosirea materialelor străine zonei;

Arhitectura **clădirilor noi** va fi de factură modernă, cu o expresie arhitecturală



reținută, în acord cu caracterul zonei;

Volumetria va fi una echilibrată, raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Fațadele nu vor avea elemente ieșite în relief (balcoane, bovindou-uri) dispuse deasupra spațiului public;

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placcaje din materiale plastice, placcaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente;

Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;

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);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și



plantate cu un arbore la fiecare 50,00 mp. În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 15% pentru parcelele din zona Pieței Republicii, respectiv de 30% pentru restul zonei;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; este obligatorie conservarea și protejarea împrejmuirilor tradiționale (porți zidite, tradiționale, în prelungirea fațadei principale) în zona Pieței Republicii și a străzii D-na Stanca; respectiv a împrejmuirilor specifice zonelor cu fronturi deschise realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat) cu socluri ce nu vor depăși 0,30 m.;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc;

Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton, tablă, policarbonat; sau includerea unor elemente distonante în decorul acestora (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. – 70 % pentru parcele adiacente Pieței Republicii;

POT max. – 50 % pentru parcele de pe str. D-na Stanca, Mihai Viteazul, Libertății, Codru Drăgușan, M. Eminescu;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. – 1,8 pentru parcele adiacente Pieței Republicii;

CUT max. – 1,2 pentru parcele de pe str. Dna Stanca, Mihai Viteazul, Libertății, Codru Drăgușan, M. Eminescu;

Suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.



ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

UTR L1ap - ZONA DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME DISPUSĂ ÎNTR-UN ȚESUT URBAN VECHI MODIFICAT, AFLATĂ ÎN INTERIORUL LIMITEI ZCP

Este o zonă rezidențială de mică înălțime formată din locuințe dispuse pe un parcelar tradițional modificat care și-a pierdut o parte importantă dintre charactersiticile sale. Zona cuprinde atât porțiuni situate în ansamblul urban „Zona Morii” cât și zone din ansamblul urban „Zona de nord a orașului”

Delimitare:

- în cadrul acestei zone se află următoarele străzi sau porțiuni de străzi: str. Titu Perția; str. I. Micu Klein (nr. 2-24, nr. 3-11); str. Libertății (nr. 9-29, nr. 6 – 34); str. I. Codru Drăgușan (nr. 20-34 și nr. 9-25); str. Pălărierilor – pentru ansamblul „Zona de nord a orașului”, respectiv străzile: Lacului; str. Gheorghe Barițiu; str. Tăbăcarilor – nr. 1, str. Școlii (nr. 2-36, nr. 11-33), str. George Coșbuc (nr. 35-55B și 26-46) str. George Coșbuc, nr. 29, 31, 22, 24, str. Păcii nr. 2-10, 5-9, str. 1 Decembrie nr. 20, str. Mihai Eminescu nr. 22A-D, 24, str. Dr. Ioan Senchea nr. 2-34, 1-23, str. Iazul Morii nr. 27-35, str. Morii nr. 3-27, 2 – 30, B-dul Unirii nr. 54, str. Iazul Morii nr. 1 – 21, str. Vasile Alecsandri 4-10, 5-13, str. Cerbului 2-11, str. Vasile Alecsandri nr. 29, str. Tudor Vladimirescu nr. 1-7, 40, 42, str. Andrei Mureșanu nr. 1-25, 4 – 34, 53, str. Câmpului nr. 3-31, 1B-90, str. Pe Vale nr. 3-11, 6, 8; str. Mihai Eminescu (parțial, între nr. 3-7, 14, 20-22) cu monumentul istoric Banca Națională (cod LMI: BV-II-m-B-11686), sinagoga și Colegiul Național Radu Negru; str. Aron Pumnul (parțial, între nr. 8-12) – pentru ansamblul urban „Zona Morii”.

Caracteristici:

- această zonă se poate identifica cu SIR 3, SIR 6, SIR 8, SIR 10, SIR 11 a – d;
- cuprinde zone de țesut urban afectate de modificări importante ale fondului construit cât și ale tramei stradale, respectiv ale parcelarului istoric. Totodată, reprezintă zona propusă a fi analizată prin PUZCP și studiul istoric aferent acestuia în vederea excluderii din cele două ansambluri urbane;
- caracter eterogen, caracterizat de îmbinarea dintre țesutul urban planificat, caracteristic dezvoltărilor saxone și cel dezvoltat organic, ambele evoluând dintr-o structură vernaculară preexistentă;



- imaginea zonei este formată din fronturi închise sau deschise de factură rurală, cu imobile dispuse pe aliniament și ganguri de acces în curțile interioare, sau retrase;
- expresia arhitecturală a acestora este mai modestă față de cea a imobilelor din zona centrală;
- zona cuprinde un număr de 2 monumente, din care unul de importanță națională (Biserica Sf. Nicolae) și unul de importanță locală și anume fosta Bancă Națională, respectiv 3 propuneri de clasare ca monumente de clasa B (Sinagoga, Biserica unitariană, Colegiul Național Radu Negru).

Intervenții:

- Pentru detalierea caracteristicilor și reglementărilor zonei se va realiza PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) în conformitate cu Ordinul MTCT nr. 562/2003. Această documentație se recomandă a se realiza în mod etapizat.
- Se recomandă ca PUZCP să studieze posibilitățile de reconfigurare a celor două ansamblurilor urbane claste LMI;
- Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se vor face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Modificarea reglementărilor privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii;
- Intervențiile asupra **imobilelor clasate ca monument istoric** sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură Brașov, respectiv al Ministerului Culturii, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată.
- Este interzisă desființarea parțială sau totală a unei clădiri, a unui corp de clădire, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice imobilelor clasate ca monument istoric ori a celor propuse pentru clasare, menționate în anexa 1;
- Pentru **clădirile cu valoare istorică, arhitecturală sau ambientală** cuprinse în anexa 2 este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice. În plus, acolo unde acestea au fost alterate, la efectuarea unor noi lucrări de reabilitare, pe baza



documentelor și imaginilor de arhivă, se va urmări revenirea la situația inițială, prin refacerea elementelor decorative, învelitoare, lucarne, goluri etc.

- 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.
- Intervențiile determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice, intervenții care afectează solul și subsolul (excavări, sondaje ș.a.), se fac în mod obligatoriu, numai cu condiția efectuării de cercetări arheologice preventive sau, după caz, cu diagnostic arheologic prealabil ori supraveghere arheologică a lucrărilor, în conformitate cu OG 43/2000 republicată.
- Pentru **clădirile neutre** sau agresive ca expresie arhitecturală, unde restructurarea totală sau parțială este acceptabilă sau chiar recomandată, desființarea parțială sau totală a unei clădiri ori a unui corp de clădire (altele decât cele aflate în LMI 2010 precum și cele cuprinse în anexele 1 și 2), precum și modificarea volumetriei unei clădiri existente ori a unui corp de clădire din interiorul zonei protejate, se autorizează numai după elaborarea și aprobarea unei documentații de tip PUD. Aceasta va trata parcela vizată de viitoarea intervenție și va reglementa caracteristicile noii construcții ce urmează a fi edificată pe respectivul amplasament. Studiul istoric aferent PUD, va releva dacă imobilul actual conține elemente valoroase care necesită protecție. De asemenea, acesta va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului. Fac excepție de la această regulă, desființarea construcțiilor provizorii sau parazitare.
- Intervențiile de tipul celor enumerate la aliniatul precedent vor urmări integrarea armonioasă a noilor construcții în ansamblul urban, restaurarea imobilelor valoroase, conservarea și „deparazitarea” fondului construit cu valoare istorică, arhitecturală sau ambientală.
- Nu se admit intervenții care permanentizează construcțiile provizorii sau cele parazitare (reparații, extinderi etc.).

Imaginea urbană și spațiul public - propuneri

- Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va face pe baza unor proiecte complexe de specialitate care tratează întreg UTR - ul. Aceste proiecte vor promova



îmbunătățirea deplasărilor pietonale și a celor cu bicicleta, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației se va face fără a afecta imaginea monumentelor;

- În conformitate cu prevederile RGU cablurile și conductele de utilități se vor poza subteran;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu un regim de înălțime de maxim P+1 nivele, dispuse în regim de construire preponderent discontinuu (cuplat);

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- comerț alimentar și alimentație publică;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesii libere – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc;
- unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere)
- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională, etc;
- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc)
- amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;

ARTICOLUL 2 - 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 sau ale Direcției Județene de Cultură;

Conversia funcțională a clădirilor existente se poate realiza pentru toată clădirea cu condiția păstrării aspectului și a volumetriei inițiale;



Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare, precum și construcțiile distonante vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a ansamblurilor urbane (volume, regim de înălțime, aspect exterior, amplasarea rețelelor pe fațade);

Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și să asigure numărul de locuri de parcare normate conform legislației;

Atelierele și spălătoriile auto sunt permise doar pe baza acordului vecinilor, de asemenea, autovehiculele vor fi parcate doar în interiorul parcelei respective, fiind interzisă parcare pe spațiul public. În cazul situării în vecinătatea unui monument istoric se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp);
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări



istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va păstra modul de dispunere specific fiecărei străzi, conservându-se aliniamentul existent. De regulă, predomină, clădirile dispuse pe aliniament în front discontinuu (cuplat).

În cazul construcțiilor de factură saxonă se va continua casa cu poarta înaltă zidită care conferă imaginea de front continuu.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3,0 m și cu cel mult 5,0 m de la aliniament;

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă;

În general clădirile sunt amplasate pe una dintre limite laterale ale parcelei fiind retrase față de latura opusă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. Această distanță se poate diminua cu acceptul ISU;

Se urmărește acoperirea calcanelor existente, precum și contrapunerea curților în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu se vor alipi la calcanul format de corpurile de clădire parazitare, identificate prin studiul istoric;

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m;

Corpurile nou construite, adăugate clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

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

Pentru clădirile existente se vor conserva accesele actuale;

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU;

Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 300,0 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimului de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișă cât și cea la coama acoperișului vecin;

Clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice;

În cazul monumentelor istorice, a celor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **12,00m (P + 2E)**;

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a



acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, etc.)

Sunt exceptate de la aceste reguli, edificiile eclesiastice, cu condiția încadrării în specificul arhitectural al zonei (nu se admit construcții distonante sau agresive) și ca acestea să modifice parcellarul istoric, acolo unde se păstrează;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Reguli asupra clădirilor claste ca monumente sau a celor propuse spre clasare sau cu valoare ambientală:

Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;

Intervențiile asupra monumentelor se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

La clădirile monument sau propuse a fi trecute în lista monumentelor, 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 viață;

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale;

La clădirile monument, precum și la cele propuse a intra în Lista Monumentelor Istorice sau la fațadele ansamblurilor incluse în Lista Monumentelor Istorice, golurile de uși, de ferestre și ale porților de intrare în ganguri, vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originare;

Refacerea tâmplăriei se va realiza identic cu cea existentă și din același material (lemn) în care a fost executată. În cazul în care a fost complet distrusă, refacerea se va executa după un model relevat pe o construcție de același tip și 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;

Acoperișurile își vor păstra în mod obligatoriu forma tradițională – șarpante din



lemn, în două, trei sau patru ape, cu învelitori din țiglă ceramică de tip solzi sau, după caz țiglă profilată (doar clădirile proiectate la origine cu învelitoare de acest fel – cele în stil neoromânesc sau modernist);

Se va menține o cromatică unitară (nuanțe naturale ale materialului ceramic/țiglă) pentru a prezerva calitatea imaginii din perspectivele descendente dinspre monumentele istorice;

Se interzice înlocuirea lucarnelor existente cu unele noi netradiționale (utilizarea ferestrelor de mansardă fiind recomandată numai în zonele puțin vizibile la nivelul străzii sau din perspectivele descendente dinspre monumentele istorice);

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

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații, etc.) iar cele noi se vor face respectând ca formă și dimensiuni pe cele existente/tradiționale sau specifice epocii de construire a clădirii. Se interzice confecționarea acestor elemente din metal strălucitor/inox;

Obloanele tradiționale din lemn ce necesită a fi refăcute se vor executa tot din lemn, conform modelului original;

Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.;

Ușile exterioare și porțile de acces în ganguri se vor executa din lemn, respectând proporțiile, culorile și modelul original sau modele asemănătoare specifice epocii de construire a clădirii; lemnul va fi tratat sau vopsit;

Nu se admit uși/porți prefabricate sau alte stiluri nespecifice zonei și epocii de construire;

Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale sau campanii electorale). Firmele din aceste zone, care anunță o activitate comercială, nu pot fi transformate în publicitate de marcă sau de produs;

Clădirile noi cât și **clădirile existente neutre** vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade și socluri sau placaje din piatră naturală (recomandabil calcar - exclus placaje cu gresie, faianță, marmură sau spărtură de marmură, bolovani de râu etc.), țiglă



ceramică, sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri, respectiv tablă din cupru sau zinc pentru jgheaburi și burlane. Tâmplăria (uși și ferestre) se recomandă a fi realizată din material lemnos sau metalic;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

Acoperișurile vor avea șarpante din forme simple, în două, trei sau patru ape, cu pante egale și constante; lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni. Cornișele vor fi de tip urban;

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale, a materialelor naturale sau folosirea materialelor străine zonei;

Arhitectura **clădirilor noi** va fi de factură modernă, cu o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei;

Volumetria va fi una echilibrată, raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Fațadele nu vor avea elemente ieșite în relief (balcoane, bovindou-uri) dispuse deasupra spațiului public;

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente;

Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;

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);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,00 mp. În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 30% a fi utilizat ca spațiu verde;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; este obligatorie conservarea și protejarea împrejmuirilor tradiționale (porți zidite, tradiționale, în prelungirea fațadei principale); respectiv a împrejmuirilor specifice zonelor cu fronturi deschise realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat) cu socluri ce nu vor depăși 0,80 m.;
Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton, tablă, policarbonat; sau includerea unor elemente distonante în decorul acestora (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. – 50 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. – 1,5;



Suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

UTR L1bp - ZONA DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME DISPUSĂ ÎNTR-UN ȚESUT URBAN VECHI CARE MAI PĂSTREAZĂ CARACTERISTICILE INIȚIALE, AFLATĂ ÎN INTERIORUL LIMITEI ZCP

Este o zonă rezidențială de mică înălțime formată din locuințe dispuse pe un parcellar tradițional specific zonelor românești situată în ansamblul urban „Zona Morii”

Delimitare:

- în cadrul acestei zone se află următoarele străzi sau porțiuni de străzi: str. V. Alecsandri (nr. 12-20, nr. 15-27), str Cerbului nr. 1, str Iazul Morii (nr. 10-20, nr. 23-25), str. N. Bălcescu (nr. 10-20, nr. 22-36), str. I. Senechea nr.1, str. Negoiu (nr. 2-26A, nr. 1-33), str. Câmpului nr.1, str. T. Vladimirescu (nr. 9A-45, nr. 2-36), str. A. Mureșeanu (nr. 27-51, nr. 36-82) și str. Câmpului (nr. 33-57).

Caracteristici:

- cuprinde două areale care păstrează destul de mult din caracteristicile țesutului urban vechi, grupându-se în jurul Bisericii Sf. Nicoale și a străzilor N. Bălcescu și Negoiu. Totodată reprezintă porțiunile din ansamblul urban Zona Morii în varianta propusă prin SIG pentru studiere în vederea păstrării în continuare în LMI;
- această zonă se poate identifica cu SIR 5 și SIR 9 din Studiul Istoric General;
- caracter eterogen, caracterizat de îmbinarea dintre țesutul urban planificat, caracteristic dezvoltărilor saxone și cel dezvoltat organic, ambele evoluând dintr-o structură vernaculară preexistentă;
- imaginea zonei este formată din fronturi închise sau deschise de factură rurală, cu imobile dispuse pe aliniament și ganguri de acces în curțile interioare, sau retrase;
- expresia arhitecturală a acestora este mai modestă față de cea a imobilelor din zona centrală;
- zona cuprinde un număr de 7 monumente, din care două monumente sunt de clasa A și anume Biserica Sf. Nicolae și Casa Inocențiu Micu Klein, respectiv 5 monumente de clasa B (5 case de pe str. N. Bălcescu).



Intervenții

- Pentru detalierea caracteristicilor și reglementărilor zonei se va realiza PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) în conformitate cu Ordinul MTCT nr. 562/2003. Această documentație se recomandă a se realiza în mod etapizat;
- Se recomandă ca PUZCP să studieze posibilitățile de reconfigurare a celor două ansamblurilor urbane claste LMI;
- Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se vor face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Modificarea reglementărilor privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii;
- Intervențiile asupra **imobilelor clasate ca monument istoric** sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură Brașov, respectiv al Ministerului Culturii, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată.
- Este interzisă desființarea parțială sau totală a unei clădiri, a unui corp de clădire, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice imobilelor clasate ca monument istoric ori a celor propuse pentru clasare, menționate în anexa 1;
- Pentru **clădirile cu valoare istorică, arhitecturală sau ambientală** cuprinse în anexa 2 este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice. În plus, acolo unde acestea au fost alterate, la efectuarea unor noi lucrări de reabilitare, pe baza documentelor și imaginilor de arhivă, se va urmări revenirea la situația inițială, prin refacerea elementelor decorative, învelitoare, lucarne, goluri etc.
- 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.
- Intervențiile determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice, intervenții care afectează solul și subsolul (excavări,



sondaje ș.a.), se fac în mod obligatoriu, numai cu condiția efectuării de cercetări arheologice preventive sau, după caz, cu diagnostic arheologic prealabil ori supraveghere arheologică a lucrărilor, în conformitate cu OG 43/2000 republicată.

- Pentru **clădirile neutre** sau agresive ca expresie arhitecturală, unde restructurarea totală sau parțială este acceptabilă sau chiar recomandată, desființarea parțială sau totală a unei clădiri ori a unui corp de clădire (altele decât cele aflate în LMI 2010 precum și cele cuprinse în anexele 1 și 2), precum și modificarea volumetriei unei clădiri existente ori a unui corp de clădire din interiorul zonei protejate, se autorizează numai după elaborarea și aprobarea unei documentații de tip PUD. Aceasta va trata parcela vizată de viitoarea intervenție și va reglementa caracteristicile noii construcții ce urmează a fi edificată pe respectivul amplasament. Studiul istoric aferent PUD, va releva dacă imobilul actual conține elemente valoroase care necesită protecție. De asemenea, acesta va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului. Fac excepție de la această regulă, desființarea construcțiilor provizorii sau parazitare.

- Intervențiile de tipul celor enumerate la aliniatul precedent vor urmări integrarea armonioasă a noilor construcții în ansamblul urban, restaurarea imobilelor valoroase, conservarea și „deparazitarea” fondului construit cu valoare istorică, arhitecturală sau ambientală.

- Nu se admit intervenții care permanentizează construcțiile provizorii sau cele parazitare (reparații, extinderi etc.).

Imaginea urbană și spațiul public - propuneri

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va face pe baza unor proiecte complexe de specialitate care tratează întreg UTR - ul. Aceste proiecte vor promova îmbunătățirea deplasărilor pietonale și a celor cu bicicleta, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației se va face fără a afecta imaginea monumentelor;

- întreținerea și completarea vegetației de aliniament de pe străzile Negoiu și T. Vladimirescu;

- în conformitate cu prevederile RGU cablurile și conductele de utilități se vor poza subteran;

- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat;



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu un regim de înălțime de maxim P+1 nivele, dispuse în regim de construire preponderent discontinuu (cuplat);

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- comerț alimentar și alimentație publică;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesii liberale – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc;
- unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere)
- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională, etc;
- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc)
- amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;

ARTICOLUL 2 - 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 sau ale Direcției Județene de Cultură;

Conversia funcțională a clădirilor existente se poate realiza pentru toată clădirea cu condiția păstrării aspectului și a volumetriei inițiale;

Realizarea unor goluri pentru intrări noi din stradă, a unor supraetajări sau modernizări se va face pe baza unor studii de fronturi stradale avizate de către comisiile de specialitate în domeniul protejării monumentelor;

Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare, precum și construcțiile distonante vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a ansamblurilor urbane (volum, regim de înălțime, aspect exterior, amplasarea rețelelor pe fațade);

Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și



mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și să asigure numărul de locuri de parcare normate conform legislației; Atelierele și spălătoriile auto sunt permise doar pe baza acordului vecinilor, de asemenea, autovehiculele vor fi parcate doar în interiorul parcelei respective, fiind interzisă parcare pe spațiul public. În cazul situării în vecinătatea unui monument istoric se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 5 autovehicule în același timp);
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va păstra modul de dispunere specific fiecărei străzi, conservându-se aliniamentul existent. De regulă, predominant, clădirile dispuse pe aliniament în front discontinuu (cuplat).



În cazul construcțiilor de factură saxonă se va continua casa cu poarta înaltă zidită care conferă imaginea de front continuu.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă;

În general clădirile sunt amplasate pe una dintre limite laterale ale parcelei fiind retrase față de latura opusă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. Această distanță se poate diminua cu acceptul ISU;

Se urmărește acoperirea calcanelor existente, precum și contrapunerea curților în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu se vor alipi la calcanul format de corpurile de clădire parazitare, identificate prin studiul istoric;

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m;

Corpurile nou construite, adăugate clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

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

Pentru clădirile existente se vor conserva accesesele actuale;

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a



persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;

Se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămințile asfaltice sau suprafețele betonate existente.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU;

Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 300 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimul de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișă cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice;

În cazul monumentelor istorice, a celor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **8,00m (P + 1E)**;

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, etc.)

Sunt exceptate de la aceste reguli, edificiile eclesiastice, cu condiția încadrării în specificul arhitectural al zonei (nu se admit construcții distonante sau agresive) și ca acestea să nu modifice parcelarul istoric, acolo unde se păstrează;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Reguli asupra clădirilor claste ca monumente sau a celor propuse spre



clasare sau cu valoare ambientală:

Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată.

Intervențiile asupra monumentelor se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

La clădirile monument sau propuse a fi trecute în lista monumentelor, 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 viață;

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

La clădirile monument, precum și la cele propuse a intra în lista monumentelor istorice sau la fațadele ansamblurilor incluse în Lista Monumentelor Istorice, golurile de uși, de ferestre și ale porților de intrare în ganguri, vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originare;

Refacerea tâmplăriei se va realiza identic cu cea existentă și din același material (lemn) în care a fost executată. În cazul în care a fost complet distrusă, refacerea se va executa după un model relevat de pe o construcție de același tip și 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;

Acoperișurile își vor păstra în mod obligatoriu forma tradițională – șarpante din lemn, în două, trei sau patru ape, cu învelitori din țiglă ceramică de tip solzi sau, după caz țiglă profilată (doar clădirile proiectate la origine cu învelitoare de acest fel – cele în stil neoromânesc sau modernist);

Se va menține o cromatică unitară (nuanțe naturale ale materialului ceramic/țiglă) pentru a prezerva calitatea imaginii din perspectivele descendente dinspre monumentele istorice;

Se interzice înlocuirea lucarnelor existente cu unele noi netradiționale (utilizarea ferestrelor de mansardă fiind recomandată numai în zonele puțin vizibile la nivelul



străzii sau din perspectivele descendente dinspre monumentele istorice);
Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare;

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații, etc.) iar cele noi se vor face respectând ca formă și dimensiuni pe cele existente/tradiționale sau specifice epocii de construire a clădirii. Se interzice confecționarea acestor elemente din metal strălucitor/inox;

Obloanele tradiționale din lemn ce necesită a fi refăcute se vor executa tot din lemn, conform modelului original;

Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.;

Ușile exterioare și porțile de acces în ganguri se vor executa din lemn, respectând proporțiile, culorile și modelul original sau modele asemănătoare specifice epocii de construire a clădirii; lemnul va fi tratat sau vopsit;

Nu se admit uși/porti prefabricate sau alte stiluri nespecifice zonei și epocii de construire;

Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale sau campanii electorale). Firmele din aceste zone, care anunță o activitate comercială, nu pot fi transformate în publicitate de marcă sau de produs;

Clădirile noi cât și **clădirile existente neutre** vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade și socluri sau placaje din piatră naturală (recomandabil calcar - exclus placaje cu gresie, faianță, marmură sau spărtură de marmură, bolovani de râu etc.), țiglă ceramică, sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri, respectiv tablă din cupru sau zinc pentru jgheaburi și burlane. Tâmplăria (uși și ferestre) se recomandă a fi realizată din material lemnos sau metalic;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

Acoperișurile vor avea șarpante din forme simple, în două, trei sau patru ape, cu pante egale și constante; lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor



existente, de mici dimensiuni. Cornișele vor fi de tip urban;
Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;
Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale, a materialelor naturale sau folosirea materialelor străine zonei;
Arhitectura **clădirilor noi** va fi de factură modernă, cu o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei;
Volumetria va fi una echilibrată, raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Fațadele nu vor avea elemente ieșite în relief (balcoane, bovindou-uri) dispuse deasupra spațiului public;
Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente;
Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;
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);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;



Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,00 mp. În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 30% a fi utilizat ca spațiu verde;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; este obligatorie conservarea și protejarea împrejmuirilor tradiționale (porți zidite, tradiționale, în prelungirea fațadei principale); respectiv a împrejmuirilor specifice zonelor cu fronturi deschise realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat) cu socluri ce nu vor depăși 0,80 m.;

Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejmuiți realizate din dale prefabricate din beton, tablă, policarbonat; sau includerea unor elemente distonante în decorul acestora (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. – 40 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. – 0,8;

Suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

UTR L3ap - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (P+4), AFLATĂ ÎN INTERIORUL LIMITEI ZCP

Caracteristica acestei zone este dată de intervenția brutală în țesutul urban prin implantarea unor blocuri de locuințe cu un regim mediu de înălțime (P + 4E). În



cadrul acestei zone se află un singur monument istoric de clasa B și anume Mânăstirea Franciscană.

Delimitare:

- Zona este formată din 4 areale, și anume: porțiunea de pe str. Tăbăcari din zona Mânăstirii Franciscane, porțiunea dintre str. Teiului, str. Stejarului și str. Râului, respectiv zona blocurilor de pe str. Titu Perția, porțiunea dintre str. O Paler cu Blvd. Unirii.

Caracteristici:

- țesut urban format din mici ansambluri și fronturi de blocuri de locuințe colective realizate după a doua jumătate a sec. al XX-lea;
- în cadrul acestei subzone au fost cuprinse următoarele SIR-uri din cadrul Studiului Istoric General: SIR 10, SIR 12 a - d.
- țesutul nu prezintă o valoare deosebită din punct de vedere istoric sau urbanistic, fiind rezultatul unei intervenții brutale de factură recentă (mijlocul sec. al XX-lea);
- în cadrul acestei zone LMI 2010 consemnează trei poziții și anume poziția 600, 601, 602 toate făcând parte din ansamblul Mânăstirii Franciscane;

Intervenții

- Pentru detalierea caracteristicilor și reglementărilor zonei se va realiza PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) în conformitate cu Ordinul MTCT nr. 562/2003. Această documentație se recomandă a se realiza în mod etapizat.
- Se recomandă ca PUZCP să studieze posibilitățile de reconfigurare a celor două ansamblurilor urbane claste LMI;
- Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se vor face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice;
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona 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.
- Realizarea de noi construcții, precum și modificarea volumetriei construcțiilor existente se va face pe baza unui plan urbanistic de detaliu până la aprobarea PUZCP. 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;

Imaginea urbană și spațiul public

- Având în vedere că acest UTR este format din clădiri distonante care afectează imaginea ansamblului Mănăstirii Franciscane se impune realizarea unui studiu privind modalitățile de mascare, estompare a acestora (studiu privind reabilitarea fațadelor, realizarea de aliniamente vegetale etc.);
- Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va face pe baza unor proiecte complexe de specialitate care tratează întreg UTR - ul. Aceste proiecte vor promova îmbunătățirea deplasărilor pietonale și a celor cu bicicleta, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Se vor continua și toaleta plantațiile de arbori dispuse în aliniament de-a lungul bvd. Unirii;
- În conformitate cu prevederile RGU cablurile și conductele de utilități se vor poza subteran;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Blocuri de locuințe colective cu un regim de înălțime mediu (P+4)
- Se pot realiza parcaje la sol (exclus garaje individuale), parcaje colective, spații verzi, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public, grădini de folosință individuală în jurul clădirilor de locuințe.

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- comerț alimentar și alimentație publică;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesioni libérale – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc;
- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte



activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc;

- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc)
- amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;

ARTICOLUL 2 - 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 sau ale Direcției Județene de Cultură.

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de locuit, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. fără a fi necesară realizarea de accese separate;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public (maxim un acces pe apartament);

Lucrările de reabilitare termică vor trata clădirea în totalitate, sunt interzise lucrările de reabilitare termică limitate doar la o parte a clădirii sau în cazuri justificate se admite reabilitarea doar pe un tronson/scară cu condiția ca restul să preia cromatica existentă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ateliere de întreținere auto;
- depozitare en-gros;



- depozitări de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- dispunerea de meshuri publicitare pe fațade;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri va avea o suprafață minimă de 200 mp pentru clădirile cu un regim maxim de înălțime de P+2 etaje. Realizarea noilor construcții se va face respectând următoarele: distanțele minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, asigurarea numărului de parcări normat, conservarea arborilor existenți. Se va prezenta modul cum sunt afectate monumentele istorice sau clădirile cu valoare ambientală prin intermediul unui plan urbanistic de detaliu.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta regimul de aliniere specific parcelelor învecinate de pe același front;

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

Nu se vor admite console, balcoane sau portice care să depășească aliniamentul;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Noile construcții se vor realiza în sistem izolat, respectând o distanță minimă de 3,00 metri față de limitele laterale.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU excepție spațiile comerciale cu o suprafață mai mică de 50,0 mp.

Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 300 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Nu este permisă mansardarea clădirilor existente;

Sunt admise clădiri noi care nu vor depăși un regim de înălțime **S + P + 2E (max 10,0 m. la cornișă sau la atic);**

Se va păstra regimul de înălțime existent **P + 4 (max. 17,0 m la atic)**

Nu se admite mansardarea clădirilor existente care au un regim de înălțime mai mare de **P + 2E;**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru asigurarea unei imagini urbane coerente se recomandă realizarea unui studiu sau a unui concurs de soluții care va analiza modul în care se poate



îmbunătăți imaginea acestor clădiri. Având în vedere că aceste blocuri intră în relație de vizibilitate cu monumentele istorice este necesar ca acest studiu să fie avizat de Direcția Județeană de Cultură Brașov;

Clădirile noi trebuie să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, cu o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei;

Volumetria va fi una echilibrată, raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Fațadele nu vor avea elemente ieșite în relief (balcoane, bovindou-uri) dispuse deasupra spațiului public;

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale;

Acoperișurile vor avea șarpante din forme simple, în două, trei sau patru ape, cu pante egale și constante; lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni. Cornișele vor fi de tip urban;

Pentru **clădirile existente** nu vor fi permise șarpante dulgherești la clădiri mai înalte de P+2 nivele; eventualele acoperișuri înclinate se vor trata plastic arhitectural în aceeași manieră cu întreg volumul imobilului;

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

Pentru **clădirile existente** cât și pentru **clădirile noi** se vor respecta următoarele reguli:

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade și socluri sau placaje din piatră naturală (recomandabil calcar - exclus placaje cu gresie, faianță, marmură sau spărtură de marmură, bolovani de râu etc.);

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente;

Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi



făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;

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);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 30% pentru spațiile verzi;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Vegetația de aliniament de pe străzile importante va fi întreținută, completată, înlocuită acolo unde este cazul. Aceasta face parte din decorul urban și constituie un element important care contribuie la punerea în valoare a patrimoniului cultural; Calcanele blocurilor vizibile din spațiul public vor fi mascate fie prin arbori de talie mare fie prin realizarea unor fațade înverzite;

Se recomandă ca la 10 locuri de parcare să fie rezervat un loc pentru plantarea arborilor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În zona blocurilor de locuințe împrejmuirile vor fi realizate doar din gard viu cu o înălțime de maxim 1,00 m.;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru



restaurante, cafenele etc;

Pentru noile construcții împrejuririle pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și o parte transparentă, realizată din fier forjat;

Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejuriri realizate din dale prefabricate din beton, tablă, policarbonat; sau includerea unor elemente distonante în decorul acestora (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. – 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. – 2,5 pentru clădirile existente

CUT max. – 1,5 pentru clădirile noi

UTR L3bp - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (P+4) FORMÂND ANSAMBLURI UNITARE CU VALOARE AMBIENTALĂ, AFLATĂ ÎN INTERIORUL LIMITEI ZCP

Reprezintă două zone rezidențiale (locuințe unifamiliale sau colective), organizate în mici ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic și arhitectural, realizate în urma unor operațiuni de urbanizare pe la mijlocul secolului al XX-lea. Atât clădirile de locuințe colective cât și cele individuale au la bază proiecte tipizate, însă de o calitate superioară.

Aceste ansambluri au fost propuse a fi zone construite protejate datorită calităților arhitectural urbanistice specifice perioadei de la mijlocul secolului al XX-lea.

Delimitare:

- Zona este formată din 2 areale, și anume: Aleea A și Aleea B, str. Negoiu și str. Parcului, respectiv străzile Luncii (nr 1-7, 2-10), șos. Combinatului (nr 3-11), str. Plopului (nr 1-16) și str. Ciocanului nr. 1 pentru cel de-al doilea ansamblu din zona Combinatului.



Caracteristici:

- partiul urbanistic este un element care individualizează ansamblul din zona str. Negoiu fiind rezultatul dispunerii între două străzi de gabarit redus, în formă de arc de cerc, a unui număr de 11 clădiri de tip bară dispuse în pereche. Cuprinde unul dintre primele cvartale de blocuri de locuințe colective realizate la Făgăraș între anii 1955 – 1958;
- ansamblul din zona Combinatului este format dintr-un țesut urban rezidențial constituit în perioada interbelică pentru personalul tehnic al combinatului Nitramonia. Inițial acesta era alcătuit doar din locuințe cuplate, reduse ca dimensiuni, la care s-a mai adăugat în anii '50 ai secolului trecut, un mic cvartal compus din două blocuri de locuințe colective, cu regim redus de înălțime.
- Pe teritoriul acestor ansambluri nu există monumente istorice și nici nu au fost propuse spre clasare;

Intervenții

- Pentru detalierea caracteristicilor și reglementărilor zonei se va realiza o documentație de tip PUZ în conformitate cu legislația în vigoare. Această documentație va analiza întreg ansamblul și anume, ansamblul din zona str. Negoiu, respectiv ansamblul din zona Combinatului, așa cum au fost definite în prezenta documentație.
- Până la aprobarea PUZ autorizarea lucrărilor de construire/desființare se vor face pe baza prezentului Regulament;
- Realizarea de noi construcții, precum și 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;
- Pentru reabilitarea fațadelor sau a spațiilor libere se va întocmi un studiu care va trata fațadele respectiv spațiile libere de pe întreaga suprafață a UTR-ului așa cum a fost delimitat în PUG;
- Deși clădirile existente care alcătuiesc cele două ansambluri nu au o valoare deosebită din punct de vedere arhitectural sau istoric, însă prin faptul că formează două ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic și istoric se propune ca acestea să fie conservate, reabilitate însă păstrând caracteristicile inițiale.



Înlocuirea acestor clădiri (sau părți de clădire) se poate face prin construcții care nu modifică înălțimea existentă și având o volumetrie compatibilă cu frontul construit existent în care se vor înscrie.

Imaginea urbană și spațiul public – propuneri

- Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va face pe baza unor proiecte complexe de specialitate care tratează întreg UTR-ul. Aceste proiecte vor promova îmbunătățirea deplasărilor pietonale și a celor cu bicicleta, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Amenajarea zonei centrale a ansamblului ca spațiu verde plantat și parcaje, desfacerea împrejmuirii și redarea acestuia spre comunitate;
- Se recomandă restudierea amplasamentului viitoarei biserici și oportunitatea inserției acesteia în actualul ansamblu;
- În conformitate cu prevederile RGU cablurile și conductele de utilități se vor poza subteran;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Blocuri de locuințe colective cu un regim de înălțime mediu (S+P+2)

Parcaje la sol (exclus garaje individuale), parcaje colective;

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale de mici dimensiuni (comerț, servicii, învățământ, cultură și culte, sănătate);

Spații publice, spații verzi, amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), locuri de joacă, grădini de folosință individuală în jurul clădirilor de locuințe;

Pe străzile Plopului și Luncii sunt admise locuințe individuale cu un regim mic de înălțime maxim P + M dispuse în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de locuit, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare,



reprezentanțe, agenții imobiliare etc. fără a fi necesară realizarea de accese separate;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public (maxim un acces pe apartament). Acest acces va prelua caracteristicile acceselor existente (formă, dimensiune, aspect);

Lucrările de reabilitare termică vor trata clădirea în totalitate, sunt interzise lucrările de reabilitare termică limitate doar la o parte a clădirii sau în cazuri justificate se admite reabilitarea doar pe un tronson/scară cu condiția ca restul să preia cromatica existentă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp);
- depozitare en-gros;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- dispunerea de meshuri publicitare pe fațade;
- construirea de garaje individuale;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări,



reparcelări).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul ansamblului din zona străzii Negoiu se interzice inserția de noi clădiri pe un alt amplasament decât cel al blocurilor demolate. Amplasarea acestora se va face respectând planul și volumetria inițială a imobilelor originale. În cazul inserției unui edificiu de cult, se va urmări ca aceasta să nu dăuneze imaginii urbane a ansamblului.

Pentru ansamblul din zona Combinatului - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3,00 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Noile construcții se vor realiza în sistem izolat, respectând o distanță minimă de 3,00 metri față de limitele laterale.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

În toate cazurile se vor respecta amplasamentele inițiale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU;

Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 300 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se va păstra regimul de înălțime existent **P + 2E (max. 12,0 m la atic)**

Se admite mansardarea clădirilor existente respectând volumetria inițială;

Sunt admise clădiri noi care nu vor depăși un regim de înălțime **S + P + 2E (max 10,0 m. la cornișă sau la atic)** pentru zona adiacentă străzii Negoiu, respectiv **P + M pentru (max 10,0 m. la cornișă)**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru asigurarea unei imagini urbane coerente se recomandă realizarea unui studiu sau a unui concurs de soluții care va analiza modul în care se poate îmbunătăți imaginea acestor clădiri.

Clădirile noi trebuie să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, cu o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei;

Volumetria va fi una echilibrată, raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Fațadele nu vor avea elemente ieșite în relief (balcoane, bovindou-uri) dispuse deasupra spațiului public;

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale;

Acoperișurile vor avea șarpante din forme simple, în două, trei sau patru ape, cu pante egale și constante; lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni. Cornișele vor fi de tip urban;

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri,



colonete, pilaștri, etc);

Pentru **clădirile existente** cât și pentru **clădirile noi** se vor respecta următoarele reguli:

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade și socluri sau placaje din piatră naturală (recomandabil calcar - exclus placaje cu gresie, faianță, marmură sau spărtură de marmură, bolovani de râu etc.);

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente;

Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;

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);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 40% pentru spațiile verzi;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru



accese;

Vegetația de aliniament de pe străzile importante va fi întreținută, completată, înlocuită acolo unde este cazul. Aceasta face parte din decorul urban și constituie un element important care contribuie la punerea în valoare a patrimoniului cultural; Se recomandă ca la 10 locuri de parcare să fie rezervat un loc pentru plantarea arborilor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În zona blocurilor de locuințe împrejuririle vor fi realizate doar din gard viu cu o înălțime de maxim 1,00 m.;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc;

Pentru noile construcții, respectiv pentru locuințele de tip vilă din zona Combinatului împrejuririle vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și o parte transparentă, realizată din fier forjat;

Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejuriri realizate din dale prefabricate din beton, tablă, policarbonat; sau includerea unor elemente distonante în decorul acestora (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. – 40 % zona ocupată de blocuri

POT max. – 30 % zona ocupată de vile

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. – 1,2 zona ocupată de blocuri

CUT max. – 0,6 zona ocupată de vile

**ZONA MIXTĂ – UTR M1, UTR M2, UTR M2–U8, UTR M1-U7 și UTR M1–U8****GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.**

Subzona mixtă M1 cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație. Zona este constituită din servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Din punct de vedere funcțional zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară în plan dacă este dispusa în lungul principalelor artere de circulație, cât și de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate.
2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcțional cât și morfo - structural.
3. Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurației haotice actuale a zonelor respective.

Subzona mixtă M2 cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii, producție și depozitare cu condiția de a nu fi poluante. Aceste zone sunt grupate de regulă în zonele periferice localizate cu precădere în zonele de intrare în municipiu dinspre Brașov, respectiv Sibiu. De regulă aceste zone au nevoie de o accesibilitate sporită asigurată fie printr-unul sau mai multe drumuri de importanță națională/județeană, cât și de acces la calea ferată (în funcție de activitatea desfășurată). O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone industriale nefuncționale ce necesită operațiuni de conversie funcțională și de reducere a gradului de poluare, sau din zone productive care și-au schimbat profilul, orientate cu precădere spre producția nepoluantă,



depozitare, comerț. Este interzisă realizarea de locuințe, excepție făcând locuințele de serviciu.

Zona mixtă M2-U8 cuprind zona aflată la nord de combinatul chimic, zonă predominant de producție și depozitare, aflată sub incidența restricțiilor induse de vecinătatea combinatului chimic.

Zonele mixtă M1-U7 și M1-U8 cuprind zonele aflate la nord de combinatul chimic, zone predominant rezidențiale și de instituții publice, aflate sub incidența restricțiilor induse de vecinătatea combinatului chimic.

Pentru construcțiile din zonele **M1-U7, M1-U8 și M2-U8** se vor respecta precizările stabilite în cadrul **Analizei tehnice a suprafeței Combinatului Nitramonia în vederea actualizării PUG Municipiul Făgăraș**. Însă **pe măsură ce instalațiile SEVESO se dezafectează în baza unor acte de reglementare, precum și în baza Raportului de risc a SC NITROPOROS reactualizat, interdicțiile de construire și restricțiile impuse prin prezentul Regulament vor putea fi ridicate sau cel puțin restrânse**, în sensul de fi admisă funcțiunea din zona imediat învecinată zonei cuprinsă în raza de siguranță din Raportul de risc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

Pentru M1:

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- structuri de vânzare cu suprafață mare (peste 1000 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol;



- spații libere pietonale;
- locuințe, respectiv locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- spații și piețe pietonale;

Pentru M1-U7

- activități industriale și servicii pentru industrie altele decât procesele tehnologice care necesită factori de mediu lipsiți de impurități;

Pentru M1-U8

- locuințe;
- servicii și comerț cu participare redusă desfășurate în spații închise;

Pentru M2

- servicii și sedii de birouri
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- structuri de vânzare cu suprafață mare (peste 1000 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;
- parcaje la sol; tir – parking - uri, servicii pentru transportatori
- activități industriale productive și de servicii, IMM-uri desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- activități nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Pentru M2 și M2-U8

- depozite en-gros
- depozitare mic-gros;
- activități industriale și productive nepoluante;
- activități manufacturiere;
- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;



Pentru M2-U8

- activități cu vulnerabilitate scăzută și o expunere la risc mai mică, respectiv activități desfășurate în spații închise, cu număr de etaje redus (sub 5 etaje) și ieșiri de urgență, număr scăzut de angajați permanenți, activități agricole, cu un indice de consum al clădirilor ce variază între 1,0 și 0,5 m³/m² și o rezistență sporită la unde seismice ce însoțesc o explozie (clădiri din beton armat, din cărămidă cu puține etaje, construcții industriale cu schelet metalic), spații supuse aglomerărilor excesive, cu participare maximă lunară – cum ar fi târguri, piețe sau alte evenimente regulate, etc..

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru M1

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;

- se interzice localizarea localurilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, școli și de biserici;
- clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- se recomandă ca fronturile incintelor ce adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific să fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se admite completarea cu clădiri comerciale și de servicii în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- în zonele construite care au acces la drumul național se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

Pentru M1-U7

- pentru locuințele existente se permit numai lucrări de reparații pentru igienă și de întreținere curentă a imobilului;



- locuințe de serviciu cu avizul ISU Brașov, a Direcției de Sănătate Publică și APM Brașov;
- funcțiunile publice existente se mențin timp de 5 ani cu condiția relocării acestora în afara zonelor expuse la riscurile tehnologice datorate Combinatului

Pentru M1–U8

- activități cu vulnerabilitate scăzută și o expunere la risc mai mică, în special activități desfășurate în spații închise, cu număr de etaje redus (sub 5 etaje) și ieșiri de urgență, număr scăzut de angajați permanenți, zone predominant rezidențiale, cu un indice de consum al clădirilor ce variază între 1,0 și 0,5 m³/m² și o rezistență sporită la unde seismice ce însoțesc o explozie (clădiri din beton armat, din cărămidă cu puține etaje, spații supuse aglomerărilor excesive, cu participare maximă lunară – cum ar fi târguri, piețe sau alte evenimente regulate, etc..
- funcțiunile publice existente se mențin timp de 5 ani cu condiția relocării acestora în afara zonelor expuse la riscurile tehnologice datorate Combinatului

Pentru M2

- se vor asigura retrageri mai generoase față de drumurile naționale pentru a lăsa posibilitatea extinderii acestora;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

Pentru M2–U8

- activități cu vulnerabilitate scăzută și o expunere la risc mai mică, în special activități desfășurate în spații închise, cu număr de etaje redus (sub 5 etaje) și ieșiri de urgență, număr scăzut de angajați permanenți, activități agricole, cu un indice de consum al clădirilor ce variază între 1,0 și 0,5 m³/m² și o rezistență sporită la unde seismice ce însoțesc o explozie (clădiri din beton armat, din cărămidă cu puține etaje, construcții industriale cu schelet metalic), spații supuse aglomerărilor excesive, cu participare maximă lunară – cum ar fi târguri, piețe sau alte evenimente regulate, cimitire etc..

Pentru M1-U7, M1–U8 și M2–U8

- pentru toate utilizările se va ține seama de condițiile stabilite prin ***Analiza tehnică a suprafeței Combinatului Nitramonia în vederea actualizării PUG Municipiul Făgăraș***;

Pentru M2, M1-U7, M1–U8 și M2–U8



- în cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

Pentru M1 și M2

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pentru M1

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp);
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- 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;

Pentru M2

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- locuințele și funcțiunile complementare acestora (învățământ, cultură, culte, sănătate), cu excepția locuințelor de serviciu;
- creșterea animalelor;
- amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în municipiu și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.



Pentru M2-U8

- Nu se vor construi obiective vulnerabile, care atrag un număr important de vizitatori zilnic, sau un număr ridicat de angajați permanenți

Pentru M1-U7

- dezvoltarea de zone noi de locuit sau extinderea celor existente
- parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere,
- instituții social – culturale și medicale,
- unități economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

Pentru M1-U8

- Nu se vor construi obiective vulnerabile, care atrag un număr important de vizitatori zilnic (școli, spitale, biserici etc.), sau un număr ridicat de angajați permanenți.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru M1, M1-U7, M1-U8 construcții noi

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat sau cuplat, se recomandă ca terenul să aibă minim 800 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 400 mp și un front la stradă de minim 9.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 15.00 metri, respectiv o suprafață de minim 500 mp în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru toată zona/insula prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.



Pentru M2, M2-U8 construcții noi

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1500 mp. și un front minim la stradă de 25.00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate pot deveni construibile pentru activitățile din zona M2, doar dacă se comasează pentru a atinge suprafețele mai sus menționate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru M1, M1-U7, M1-U8

- În preajma construcțiilor cu funcțiuni publice importante, se va realiza o retragere mai mare față de aliniament (**minim 10,0 metri**) pentru facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate.
- În zonele cuprinse în limitele intravilanului existent (în zonele construite) clădirile vor fi dispuse față de aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente.
- În cazul dispunerii clădirilor pe aliniament înălțimea maximă nu poate depăși distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii.
- În zonele neconstruite se va asigura o retragere minimă de **10.00 metri** față de aliniament.
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime ce nu va depăși **20.00 metri** pe latura comună.
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

Pentru M2, M2-U8

- Parcelele care au acces direct la drumul național se vor retrage cu cca. **50.00 metri** din axul acestuia. Această retragere este necesară pentru realizarea drumurilor colectoare prin care se va asigura accesul la drumul național.
- Restul parcelelor vor asigura o retragere a clădirilor față de aliniament de cca. **15.00 metri**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele



laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim **20.00 metri**;

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**.

- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; în cazul în care această limită separă subzona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00 metri**;

- Pentru construcțiile având un regim de înălțime de maxim P+2 nivele distanța de 3,0 metri se poate micșora în cazul obținerii acordului vecinului. Această distanță va respecta însă prevederile Noului Cod Civil art. 612, 615, 616.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte conform normelor sanitare și a celor de protecție împotriva incendiilor; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+2, respectiv **7.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+4;

- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul



cel mai înalt, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară (minim 3,0 metri);

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;
- Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților;
- Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,00 metri**;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 metri**.
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- Trama stradală propusă prin PUG are caracter orientativ, însă trasele desenate în planșa de reglementări nu vor fi ocupate cu construcții, lăsând astfel posibilitatea realizării ulterior a acestor trasee;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**.



- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Pentru **M1** situat în zona locuințelor pe parcelă înălțimea maximă admisă este **P+2** (cca. 10,00m), respectiv **P+4** (cca. 17,00m) pentru serviciile și locuințele situate în zona blocurilor de locuit.
- Pentru **M1-U7 și M1-U8** regimul de înălțime pentru noile construcții va fi de maxim **P+1** (cca. 8,00m), nu se admite mansardarea
- Pentru clădirile existente se va păstra regimul actual de înălțime însă nu se acceptă realizarea de noi mansarde.
- Pentru UTR **M2, M2-U8** (servicii) înălțimea maximă este **P+2** (cca. 12,00m), iar pentru activitățile productive și de depozitare înălțimea maximă admisă este **P+1** (cca. 12,00m).

Pentru M1+M2

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Dacă totuși înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate;
- Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii și doar în intersecțiile importante, pentru obținerea unor perspective directe susținute. Acest nivel va fi retras după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrarea volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.
- Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc. în zone vizibile din spațiul public.
- Pentru asigurarea unei imagini urbane coerente se recomandă ca alegerea paletelor de culori folosite pentru renovarea fațadelor blocurilor de locuit să fie aleasă în urma unui concurs de soluții. Se recomandă să se utilizeze maxim 3 nuanțe, culori.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;
- Pentru zonele afectate de interdicțiile de construire datorate funcționării combinatului Nitramonia se vor realiza construcții din materiale durabile rezistente la explozii, cu un număr redus de ferestre orientate spre Combinat, de regulă ferestre de lumină;

Reguli particulare pentru comerț

- Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează să se integreze.
- Este admisă și recomandată conversia funcțiilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- 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 amplasarea rețelelor 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp.**
- Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.
- În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim **30%** pentru spațiile verzi pentru zona **M1**, respectiv **20%** pentru zona **M2**.
- Calcanele clădirilor vizibile din spațiul public vor fi mascate fie prin arbori de talie mare fi prin realizarea unor fațade înverzite.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **1,80 metri** înălțime din care **0,30 metri** soclu opac, dublate de gard viu.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru M1

- pentru funcțiunile publice din zona locuințelor colective, **POT max. = 40%**
- pentru construcțiile din zona locuințelor pe parcelă, **POT max. = 50%**

Pentru M1–U7, M1–U8 se vor păstra valorile actuale astfel:

- Pentru M1 – U7 **POT max. = 30%**
- Pentru M1 – U8 **POT max. = 40%**

Pentru M2

- pentru servicii **POT max. = 50%**
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare **POT max. = 60%**

Pentru M2–U8

- pentru servicii **POT max. = 40%**
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare **POT max. = 50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru M1

- pentru funcțiunile publice din zona locuințelor colective, **CUT max. = 2,0**
- pentru funcțiunile publice din zona locuințelor pe parcelă, **CUT max. = 1,5**

Pentru M1–U7, M1–U8 se vor păstra valorile actuale astfel:

- Pentru M1 – U7 **CUT max. = 0,5%**



- Pentru M1 – U8 **CUT max. = 0,9%**

Pentru M2

- pentru servicii **CUT max. = 1,5**
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare **CUT max. = 1,2**

Pentru M2–U8

- pentru servicii **CUT max. = 1,2%**
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare **CUT max. = 1,0%**

**ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – UTR Is**

Zona reunește serviciile și instituțiile publice aflate pe teritoriul municipiului dispuse grupat în interiorul zonei centrale protejate (C1p, C2p), cât și dispersat în interiorul zonei de locuințe existente (L1ap, L3ap, L1bp, L3bp, L1c, L3c), respectiv în cadrul zonelor mixte propuse (M1, M1-U8). Construcțiile sunt dispuse pe aliniament (în cazul construcțiilor situate în cadrul zonei construite protejate) sau retrase față de aliniament (în restul zonelor), cu un regim mediu de înălțime. Volumetria lor este o prezență aparte în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare al terenului sau caracterului și valorii arhitecturale, având o valoare de reprezentare a municipiului.

Pentru instituțiile publice și serviciile situate în cadrul zonei construite protejate autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului regulament până la aprobarea PUZCP și numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov. Nu se vor accepta derogări de la prezentul regulament. Derogările privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- administrație publică (Primăria municipiului Făgăraș, Administrație Finanțelor Publice Făgăraș, Poșta Română, Judecătoria Făgăraș, etc)
- unități educaționale (grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, școli postliceale, sucursale ale facultăților și universităților, spații de cazare pentru elevi și studenți, centre de cercetare)
- unități de cult și culturale (lăcașe de cult, mănăstiri, spații de cazare aferente lăcașelor de cult, muzee, biblioteci, mediateci, case de cultură, centre expoziționale, centre de conferințe, cinematografe, teatre, săli polivalente)
- unități de sănătate și asistență socială, (spital general sau de specialitate, dispensar, policlinică, alte unități de sănătate – centre de recoltare sânge, medicină



preventivă, stații de salvare, farmacii, creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bățâni, centru de asistență socială)

- structuri de vânzare cu suprafață medie (sub 1000 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;
- spații libere publice sau spații verzi amenajate aferente instituțiilor publice
- spații de parcare necesare bunei funcționări a instituțiilor respective

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de relația de vizibilitate a acestora cu monumentele istorice;
- Clădirile de parcaje pentru personal și vizitatori nu vor ocupa frontul spre spațiul public, iar accesul auto se va realiza din străzile cu circulație redusă care să nu perturbe traficul;
- Sunt admise locuințe de serviciu ale personalului angajat;
- Unități de cazare aparținătoare instituțiilor de învățământ, cercetare sau de biserici;
- Pentru construcțiile noi precum și pentru reabilitarea și extinderea construcțiilor existente situate în interiorul zonelor construite protejate, sau care pot afecta vizibilitatea spre monumentele istorice se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov;
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor specifice în care sunt amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- locuințele cu excepția locuințelor de serviciu;
- conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;



- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform normativelor tehnice aflate în vigoare specifice pentru fiecare tip de instituție sau serviciu public. În cazul lipsei acestor normative tehnice se vor respecta prevederile HG 525/1996 sau a altor elemente legislative aflate în vigoare.
- Este permisă comasarea cu parcelele învecinate pentru extinderea instituțiilor publice;
- **Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile situate în afara zonei construite protejate se vor retrage față de aliniamentul străzilor principale cu minim **5,00 m**, care va fi amenajat ca spațiu public;
- Se vor respecta retragerile existente, specifice țesutului urban în care se înscriu;
- **Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate**



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Noile clădiri se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri, este permisă dispunerea clădirii pe limitele laterale doar în cazul mascării unui calcan existent al unei clădiri principale;
- Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10,00** metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
- **Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00** m.
- **Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate**
- Pentru clădirile situate în cadrul zonei construite protejate se va păstra situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, avizate conform legii și cu avizul Direcției Județene de Cultură.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau indirect. În cazul accesului dintr-o circulație publică în mod indirect, parcela care va suferi servitutea de trecere va trebui să aibă o funcțiune publică (de tipul instituțiilor și serviciilor



publice)

- Toate instituțiile și serviciile publice vor avea prevăzute accese pietonale și accese amenajate pentru persoanele cu dizabilități fizice;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei;
- Pentru clădirile noi se recomandă ca parcarile să fie realizate în garaje colective subterane sau supraterane;
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;
- Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m. de imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădirile situate în afara zonei construite protejate înălțimea maximă admisă este P+3 (cca. 12,00m la cornișă), excepție fac turlele bisericilor;
- Pentru clădirile cu un regim de înălțime de maxim P+2 se admite mansardarea, cu condiția păstrării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (învelitori, lucarne, etc.);
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre monumentele istorice, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Brașov chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate sau a zonei de protecție a monumentului.
- **Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate**
- Clădirile noi sau extinderi ale clădirilor existente, situate în interiorul zonei construite protejate vor trebui să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimului de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișe cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice.



- În cazul monumentelor istorice, a clădirilor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original. Este permisă realizarea unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului tradițional existent;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, interzicându-se pastişele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, aceasta va exprima caracterul programului (instituții și servicii publice).

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase construite sau de peisaj.

Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

Volumetria și finisajele vor urmări realizarea unei imagini unitare a întregului ansamblu.

Acoperirea clădirii poate fi în șarpantă sau în terasă în funcție de regimul de înălțime (până la P+2 inclusiv sunt admise ambele tipuri de acoperire, de la P+3 se admite doar acoperișul în terasă).

Este permisă utilizarea materialelor noi cu condiția integrării acestora în compoziția noii construcții în așa fel încât să nu creeze o notă discordantă cu imaginea de ansamblu a zonei.

Nu se admit culorile stridente, sau culorile primare, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale.

Este interzisă imitarea materialelor naturale sau imitarea unor ornamente vechi la clădirile noi.

Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor



respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

Orice intervenție asupra clădirilor monument istoric declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create prin regimul de protecție pe o distanță de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, culoare și materiale de construcție;

Se va acorda o atenție specială aspectului clădirilor care intră în relație de co-izibilitate cu monumentele istorice (inclusiv a materialelor utilizate în cazul învelitorii acestora și a culorii);

În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice-desfășurări front, fotomontaje, machete).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este obligatorie racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

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, internet);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde



aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Procentul de spații verzi va respecta prevederile Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri și pot fi opace sau transparente. Vor fi realizate dintr-un soclu opac din zidărie de 0,60 m înălțime și o parte transparentă din fier forjat.
- Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și pot fi opace sau transparente.
- Instituțiile și serviciile publice care prin natura activității lor permit lipsa unei împrejmuiri pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.
- Pentru instituțiile situate în cadrul zonei construite protejate se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; se vor conserva și proteja împrejmuirile tradiționale. Împrejmuirile vor respecta tipologia tradițională fiind realizate din zidărie, în prelungirea fațadei principale, având ca model proporțiile, volumele și culorile împrejmuirilor tradiționale existente în vecinătate;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate



ZONA DE LOCUINȚE – UTR L1c, UTR L1d, UTR L1–U4, UTR L2a, UTR L2b, UTR L2–U4, UTR L2–U8, UTR L3c, UTR L3d

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din mai multe subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după următoarele criterii:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective
- caracterul țesutului:
 - omogen rezidențial
 - neconstruit, în formare
 - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
- rezultat din evoluția localității în timp
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice)
- configurația în raport cu spațiul străzii:
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- volumetria - regim de construire: discontinuu, continuu, înălțime mică (P – P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș);
- vechime - locuințe vechi și locuințe noi;

(c) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparcelare.



Zona de locuințe se compune din următoarele unități de referință:

ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN ZONE CONSTITUITE

UTR L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional);

UTR L1d – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) realizate pe baza unor lotizări anterioare;

UTR L1–U4 – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional) aflate sub incidența restricțiilor induse de vecinătatea combinatului chimic;

ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN ZONE NECONSTRUITE

UTR L2a – subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent);

UTR L2b – subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite realizate pe baza unor PUZ-uri anterioare;

UTR L2–U4, L2–U8, subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1 niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent), diferența dintre cele două zone este dată de activitățile permise prin studiul *Analiza tehnică a suprafeței Combinatului Nitramonia în vederea actualizării PUG Municipiul Făgăraș*;

ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE

UTR L3c - subzona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale;

UTR L3d – subzona locuințelor colective înalte (peste 4 etaje) situate în ansambluri rezidențiale existente;

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică, situată pe un parcellar rezultat în urma unor operațiuni de urbanizare (**L1d, L2b**) sau al unei dezvoltări spontane de-a lungul timpului (**L1c**). Regimul de construire este diversificat, fiind tributar perioadei de construire și localizării în cadrul localității



astfel, întâlnim un regim izolat pentru zonele periferice (mai noi) respectiv cuplat sau înșiruit în zonele mai vechi.

Totodată zona rezidențială este reprezentată și de **ansamblurile de locuințe colective existente**, realizate înainte de anii 1990, care concentrează un procent mare din populația municipiului. Aceste ansambluri sunt situate în partea de sud, respectiv nord-est și sunt formate în mare parte din blocuri de locuit cu înălțime de P+4 etaje (**L3c**) cu câteva accente mai înalte (P+8, 10) zona **L3d**. De asemenea, între aceste ansambluri de locuințe colective se află intercalate și numeroase locuințe individuale pe parcelă. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

Se recomandă ca operațiunile de reabilitare termică, edilitară a construcțiilor de locuințe colective precum și reabilitarea spațiilor libere a spațiilor verzi, a spațiilor de joacă și a parcajelor la sol să fie realizate pe baza unor proiecte de ansamblu. De asemenea, în cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor acestora pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi. Realizarea noilor spații verzi, a spațiilor de parcare și de joacă se va face pe baza unor proiecte de ansamblu care vor trata o zonă mai întinsă (un cartier, ansamblul de locuințe).

Operațiuni de regenerare urbană

- Conform web-sitului regenerareurbana.ro - regenerarea urbana este definită ca: "*Aducerea la viață a zonelor urbane cu efortul cooperativ al municipalităților, proprietarilor și a altor actori implicați cu scopul de a îmbunătăți condițiile de trai, de a crește calitatea mediului și a climatului social și de a întări economia locală.*"
- Regenerarea urbană asigură o dezvoltare integrată, afectând cele mai importante trei componente ale unui cartier/zonă: cadrul fizic, economic și social.
- Prin prezenta documentație au fost identificate mai multe zone în care ar trebui întreprinse acțiuni de regenerare urbană astfel: două areale din cartierul Combinat (zona cuprinsă între străzile Oxigenului, Clorului, Mecanicilor, Fochistului respectiv zona cuprinsă între străzile Combinatului, Ciocanului, Plopului), precum și zona din nord-estul cartierului Galați (str. Prunului). Aceste zone sunt dominate în special de funcțiunea rezidențială. Diferențieri între zone apar în ceea ce privește modul de construire astfel cartierul Galați este un cartier de locuințe individuale



dispuse pe parcelă, pe când cartierul Combinat este un cartier format din blocuri de locuințe colective. De asemenea, aceste zone prezintă și riscuri de ghetoizare, de concentrare a unui mare procent de populație săracă, sau de clădiri abandonate. Totodată în cartierul Combinat (strada Combinatului) reabilitarea blocurilor de locuințe va trebui realizată în așa fel încât să nu deprecieze aspectul acestora.

- Programele de regenerare urbană vor viza cartierul în întregime sau zone din acesta în care se manifestă pregnant anumite probleme (clădiri abandonate, insalubre, concentrare de populație săracă) cât și zonele adiacente cu care interacționează și cu care funcționează. Componenta privind cadrul fizic urmărește creșterea calității locuirii prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial. Astfel sunt propuse a fi atinse următoarele teme:

- Sporirea accesibilității și reducerea aglomerației (îmbunătățirea tramei stradale, realizare de parcări, măsuri pentru reducerea vitezei în zonele rezidențiale)
- Reorganizarea spațiului public (reamenajări, diversificarea acestuia, spații mai atractive, sporirea siguranței)
- Dezvoltarea serviciilor, a mixității funcționale de-a lungul arterelor principale
- Îmbunătățirea condițiilor de mediu și diminuarea poluării
- Reabilitarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare

ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN ZONE CONSTITUITE

În cadrul acestei zone sunt incluse locuințele individuale sau colective cu un regim mic de înălțime (P, P+1E, mai rar P+2E), situate într-un țesut urban existent. În cadrul prezentei documentații, zona **L1** a fost împărțită în trei categorii în funcție de următoarele criterii:

- **coerența țesutului urban - neplanificat** subzona **L1c** constituie o extindere spre periferie a zonelor istorice însă fără valoare arhitectural urbanistică și de o dată mai recentă;
- **coerența țesutului urban - planificat** subzona **L1d** - este formată din lotizarea de pe străzile Trandafirilor, Narciselor, Magnoliei;
- **restricții datorate vecinătății cu fostul combinat Nitramonia** subzona **L1-U4** – care va trebuie să respecte condiționările impuse prin studiul "Analiza Tehnică a Suprafeței Combinatului Nitramonia în Vederea Actualizării PUG Municipiul



Făgăraș”, elaborat de S.C. ASRO SERV S.R.L. Sibiu;

L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional);

L1d – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) realizate pe baza unor lotizări anterioare;

L1-U4 – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional) aflate sub incidența restricțiilor induse de vecinătatea combinatului chimic;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru L1c, L1d, L1c-U4

- Locuințe individuale, sau colective cu maximum P+2, în regim de construire preponderent continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) în conformitate cu caracteristicile străzii;

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- structuri de vânzare cu suprafață mică (sub 400 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;

- cabinete și birouri pentru profesii liberale – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc;

- unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere)

- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc;

- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc)

- amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;

Pentru L1-U4

- sunt admise numai activități cu vulnerabilitate scăzută și o expunere la risc mai mică;

- realizarea de noi construcții (locuințe, magazine și servicii ce atrag un flux crescut de vizitatori zilnici) se va face cu avizul ISU Brașov, a Direcției de Sănătate



Publică și APM Brașov; această prevedere este valabilă și pentru schimbarea destinației unor construcții existente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru L1c, L1d

- Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/2014), fiind interzisă amplasarea acestora la frontul străzii cu excepția garajelor;
- Atelierele și spălătoriile auto sunt permise doar pe baza acordului vecinilor, de asemenea, autovehiculele vor fi parcate doar în interiorul parcelei respective, fiind interzisă parcare pe spațiul public.

Pentru L1-U4;

- Pentru toate activitățile desfășurate în aceste zone se impun următoarele condiționări:
- activități desfășurate în spații închise cu număr de etaje redus (sub 5 etaje) și ieșiri de urgență, număr scăzut de angajați permanenți;
- construcțiile destinate locuirii vor avea un indice de consum al clădirilor între 1,0 și 0,5 m³/m² și o rezistență sporită la unde seismice ce însoțesc o explozie (clădiri din beton armat, din cărămidă, cu un număr redus de etaje);
- spațiile supuse aglomerărilor excesive vor avea maximum participare lunară (cum ar fi târguri, piețe sau alte evenimente regulate);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru L1c, L1d, L1-U4 se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- Depozitare en-gros;
- Ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același



timp);

- Curățătorii chimice;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze, stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- 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;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Anexe pentru creșterea animalelor fără a respecta prevederile OMS 119/2014.

Pentru L1–U4;

- Este interzisă construirea unor obiective vulnerabile, care atrag un număr important de vizitatori zilnic: școli, spitale, biserici etc..

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru L1c

- Se păstrează caracteristicile țesutului tradițional existent cu condiția respectării condițiilor de constructibilitate ale parcelelor.
- În cazul comasării mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional și a modului de construire;
- Noile parcelări se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:
- Suprafața minimă de 150 mp și un front minim de 8,00 metri pentru construcțiile înșiruite, respectiv 200 mp și 12,00 metri pentru construcțiile cuplate, și izolate;
- În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;



- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

Pentru L1d

- Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului stabilit prin lotizările anterioare (comasări, reparcelări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale;

Pentru L1-U4

- Noile parcelări se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:
- Suprafața minimă de 750 mp și un front minim de 12,00 metri pentru construcțiile cuplate și izolate;
- În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru L1c, L1d, L1-U4

- Se păstrează retragerea caracteristică străzii și nu se admit alte retrageri decât cele existente în imediata vecinătate. Se va construi pe aliniament în cazul în care predomină fronturile stradale dispuse pe aliniament;
- Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă;
- Amplasarea construcțiilor pe teren va ține cont de relief, de modul tradițional de dispunere, precum și de orientarea față de punctele cardinale;
- Pe strada 1 Decembrie de la intersecția cu strada 13 Decembrie și până în zona căii ferate se va asigura o retragere de minim 10.0 metri față de aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru L1c

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele



laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.00 metri;

- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3.00 metri; pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară;

Pentru L1c, L1-U4

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2.00 metri, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri pentru accesul pompierilor la curtea din spate;

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

- 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 5.00 metri pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

Pentru L1d

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

- Clădirile vor respecta retragerile stabilite prin lotizarea respectivă. Noile clădiri vor trebui să asigure o retragere de minim 3.00 metri față de una dintre limitele laterale (această retragere se poate diminua cu avizul brigăzii de pompieri)

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru L1c, L1-U4

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte conform normelor sanitare și a celor de protecție împotriva incendiilor; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+1+M;



- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară;

Pentru L1d

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.
- Clădirile vor respecta retragerile stabilite prin lotizarea respectivă. Noile clădiri vor trebui să asigure o retragere de minim 3.00 metri față de una dintre limitele laterale (această retragere se poate diminua cu avizul brigăzii de pompieri)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru L1c, L1d, L1-U4

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru L1c, L1d, L1-U4

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr. 5 din RGU.
- În cazul realizării de locuințe colective noi se impune necesitatea prevederii a minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru L1c, L1-U4

- Înălțimea maximă admisă este **P+1+M (cca. 9.00 metri la cornișă)** excepție făcând turlele construcțiilor de cult.



- Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; cu condiția de a nu altera imaginea de ansamblu a construcției, fiind interzise falsele mansardări;
- În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre monumentele istorice, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Brașov chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate.

Pentru L1d

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.
- Clădirile vor respecta regimul de înălțime stabilit prin lotizarea respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru L1c, L1d, L1-U4

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.
- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asphalt, materiale plastice, etc.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape. Nu se admit pante asimetrice, coamele rupte sau suprapuse.
- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.
- În cazul intervențiilor asupra fronturilor existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

Pentru L1-U4

- Se vor realiza construcții din materiale durabile rezistente la explozii, cu un număr redus de ferestre orientate spre Combinat, de regulă ferestre de lumină;



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- 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 amplasarea rețelelor 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50 mp**.
Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; **Pentru L1c, L1d, L1-U4**
- Minimum **30%** din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Pentru L1c, L1d, L1-U4

- În vederea conservării specificului zonei se recomandă realizarea unor



împrejmuiți tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- Porțile vor fi realizate conform specificului local, având o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice.
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru L1c, L1d - POT max. = 50%
- Pentru L1-U4 - POT max. = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru L1c - CUT max. = 1,3 mp. ADC/mp. teren
- Pentru L1d - CUT max. = 1,0 mp. ADC/mp. teren
- Pentru L1-U4 - CUT max. = 0,8 mp. ADC/mp. teren

ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN ZONE NECONSTRUITE

L2a – subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent);

L2b – subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite realizate pe baza unor PUZ-uri anterioare;

L2-U4, L2-U8, subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1 niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent), diferența dintre cele două zone este dată de activitățile permise prin studiul *Analiza tehnică a suprafeței Combinatului Nitramonia în vederea actualizării PUG Municipiul Făgăraș*;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru L2a, L2b, L2-U4, L2-U8

- Locuințe individuale sau colective mici cu maximum P+1+M, în regim de



construire discontinuu (cuplat sau izolat);

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- comerț alimentar și alimentație publică;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesii liberale – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc;
- unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere)
- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc;
- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc)
- amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru L2a, L2b

- Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/2014), este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii cu excepția garajelor;
- Atelierele și spălătoriile auto sunt permise doar pe baza acordului vecinilor, de asemenea, autovehiculele vor fi parcate doar în interiorul parcelei respective, fiind interzisă parcare pe spațiul public.

Pentru L2-U4, L2-U8;

- Pentru toate activitățile desfășurate în aceste zone se impun următoarele condiționări:
- activități desfășurate în spații închise cu număr de etaje redus (sub 5 etaje) și ieșiri de urgență, număr scăzut de angajați permanenți;
- construcțiile destinate locuirii vor avea un indice de consum al clădirilor între



1,0 și 0,5 m³/m² și o rezistență sporită la unde seismice ce însoțesc o explozie (clădiri din beton armat, din cărămidă, cu un număr redus de etaje);

- spațiile supuse aglomerărilor excesive vor avea maximum participare lunară (cum ar fi târguri, piețe sau alte evenimente regulate);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru L2a, L2b se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- Depozitare en-gros;
- Ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp);
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze, stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- 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;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Anexe pentru creșterea animalelor mai mult de 5 capete porcine și 5 capete bovine

Pentru L2-U4, L2-U8;

- Este interzisă construirea unor obiective vulnerabile, care atrag un număr important de vizitatori zilnic: școli, spitale, biserici etc..



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru L2a

- Noile parcelări se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:
- Suprafața minimă de 350 mp și un front minim de 9,00 metri pentru construcțiile înșiruite, respectiv 500 mp și 12,00 metri pentru construcțiile cuplate, și izolate;
- În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

Pentru L2b

- Se vor respecta reglementările stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate;

Pentru L2-U4, L2-U8

- Noile parcelări se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:
- Suprafața minimă de 750 mp și un front minim de 12,00 metri pentru construcțiile cuplate și izolate;
- În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru L2a, L2-U4, L2-U8

- În noile extinderi se impune retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);



Pentru L2b

- Se vor respecta retragerile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru L2a

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.00 metri;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară;

Pentru L2a, L2-U4, L2-U8

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2.00 metri, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri pentru accesul pompierilor la curtea din spate;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- 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 5.00 metri pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

Pentru L2b

- Se vor respecta retragerile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate;



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru L2a, L2-U4, L2-U8

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte conform normelor sanitare și a celor de protecție împotriva incendiilor; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+1+M;
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară;

Pentru L2b

- Se vor respecta retragerile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru L2a, L2b, L2-U4, L2-U8

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru L2a, L2b, L2-U4, L2-U8

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr. 5 din RGU.
- În cazul realizării de locuințe colective noi se impune necesitatea prevederii a minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru L2, L2-U4, L2-U8

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+1+M (8.00 metri la cornișă)**;
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru L2a, L2b, L2-U4, L2-U8

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.
- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asphalt, materiale plastice, etc.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape. Nu se admit pante asimetrice, coamele rupte sau suprapuse.
- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.
- În cazul intervențiilor asupra fronturilor existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

Pentru L2-U4, L2-U8

- Se vor realiza construcții din materiale durabile rezistente la explozii, cu un număr redus de ferestre orientate spre Combinat, de regulă ferestre de lumină;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială



este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- 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 amplasarea rețelelor 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.
- Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța până la cea mai apropiată fereastră să fi de minimum 15 m.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50 mp**. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; **Pentru L2a, L2b, L2-U4, L2-U8**
- Minimum **30%** din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Pentru L2a, L2b, L2-U4, L2-U8

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Pentru L2b

- conf. documentațiilor de urbanism aprobate



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru L2a - POT max. = 40%
- Pentru L2b - POT max. = conf. documentațiilor de urbanism aprobate
- Pentru L2-U4, L2-U8 - POT max. = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru L2a - CUT max. = 1,0 mp. ADC/mp. teren
- Pentru L2b - CUT max. = conf. documentațiilor de urbanism aprobate
- Pentru L2-U4, L2-U8 - CUT max. = 0,8 mp. ADC/mp. teren

ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE

L3c - subzona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale;

L3d - subzona locuințelor colective înalte (peste 4 etaje) situate în ansambluri rezidențiale existente;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pentru **L3c** - locuințe colective situate în blocuri cu maxim P+4 niveluri de tip bară sau punct;
- Pentru **L3d** - locuințe colective în blocuri cu maxim P+10 niveluri de tip punct;

Pentru L3c, L3d

- În zona ansamblurilor de locuințe colective existente se pot realiza locuințe colective care să păstreze regimul de înălțime al zonei (maxim P+2-4);
- Se pot realiza parcaje la sol (exclus garaje individuale), parcaje colective, spații verzi, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public, grădini de folosință individuală în jurul clădirilor de locuințe.



Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- comerț alimentar și alimentație publică;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesii liberale – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc;
- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc;
- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc);
- amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru L3c, L3d

- Funcțiunile comerciale se vor grupa în clădiri dedicate sau la parterul blocurilor; în cel din urmă caz, parterul putând fi integral dedicat comerțului;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de locuit, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. fără a fi necesară realizarea de accese separate;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public (maxim un acces pe apartament);
- Lucrările de reabilitare termică vor trata clădirea în totalitate, sunt interzise lucrările de reabilitare termică limitate doar la o parte a clădirii sau în cazuri justificate se admite reabilitarea doar pe un tronson/scară cu condiția ca restul să preia cromatica existentă;



- Parcajele vor ocupa minimum de suprafață posibil; se recomandă realizarea de parcaje suprapuse;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru L3c, L3d se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- Depozitare en-gros;
- Ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp);
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze, stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- 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;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Este interzisă construirea de garaje individuale;
- Se interzice mansardarea blocurilor;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Realizarea noilor construcții se va face respectând următoarele: distanțele



minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, asigurarea numărului de parcări normat, conservarea arborilor existenți.

Pentru L3c

- Pentru locuințele colective cu o înălțime de maxim P+4 o parcelă este construibilă numai dacă are suprafața de minimum 600 mp și un front la stradă minim de 20,00 metri;

Pentru L3d

- Pentru construcțiile cu o înălțime de peste P+4 nivele, o parcelă este construibilă numai dacă are suprafața de minimum 1000 mp și un front la stradă minim de 25,00 metri;

Pentru L3c, L3d

- Pentru construcțiile cu un regim de înălțime de maxim P+2 nivele, parcela va trebui să aibă o suprafața minimă de 300 mp și un front minim de 10,00 metri pentru construcțiile înșiruite, respectiv 400 mp și 15,00 metri pentru construcțiile cuplate, și izolate;

- În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru L3c, L3d

- În zonele parțial construite, unde se pot deduce alinieri caracteristice pentru strada respectivă se va păstra această retragere. Pentru construcțiile mai înalte de P+2 nivele este interzisă dispunerea pe aliniament, construcțiile se vor retrage cu minim 5.0 metri față de acesta;

- Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0.4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru L3c, L3d

- Pentru clădirile care au un regim de înălțime de maxim P+2 se va asigura o retragere de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.00 metri** față de limitele laterale, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
- Pentru clădirile care au un regim de înălțime mai mare de **P+2** se va asigura o retragere de minim jumătate din înălțimea la cornișă. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă fațadele care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru L3c, L3d

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime **P+2**; **7.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime **P+4**; respectiv **15.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime de **P+10**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru L3c, L3d

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru L3c, L3d

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr. 5 din RGU.
- Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru L3c

- Pentru blocurile de locuințe din zona ansamblurilor de locuințe existente înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+4 (17.00 m. la atic)**;

Pentru L3d

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+10 (35.00 metri)**;

Pentru L3c, L3d

- Se recomandă a se realiza doar construcții care să aibă un regim maxim de înălțime de **P+2 (9.00 metri)**;
- Nu se admite mansardarea clădirilor existente care au un regim de înălțime mai mare de **P + 2E**;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru clădirile cu un regim de înălțime de maxim P+2 situate în interiorul zonelor L3c, L3d

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.
- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având



pante simetrice, în două sau patru ape. Nu se admit pante asimetrice, coamele rupte sau suprapuse.

- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.
- În cazul intervențiilor asupra fronturilor existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

Pentru L3c, L3d

- Nu sunt permise șarpante dulgherești la clădiri mai înalte de P+2; eventualele acoperișuri înclinate se vor trata plastic arhitectural în aceeași manieră cu întreg volumul imobilului.
- Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului.
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade și socluri sau placaje din piatră naturală (recomandabil calcar - exclus placaje cu gresie, faianță, marmură sau spărtură de marmură, bolovani de râu etc.);
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- 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 amplasarea rețelelor 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.
- Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța până la cea mai apropiată fereastră să fi de minimum 15 m.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50 mp**.
Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Minimum **40%** din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Pentru clădirile cu un regim de înălțime de maxim P+2 situate în interiorul zonelor L3c, L3d

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.
- Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton, tablă, policarbonat; sau includerea unor elemente distonante în decorul acestora (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente);

Pentru L3c, L3d

- Pentru blocurile de locuințe se vor realiza împrejmuiri realizate din gard viu.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru L3c - POT max. = 40%
- Pentru L3d - POT max. = 30%
- Pentru L3c, L3d clădirile cu un regim de înălțime de max P+2E
POT max. = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru L3c - CUT max. = 2,0 mp. ADC/mp. teren
- Pentru L3d - CUT max. = 3,3 mp. ADC/mp. teren
- Pentru L3c, L3d clădirile cu un regim de înălțime de max P+2E
CUT max. = 1,5 mp. ADC/mp. teren

**ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE – UTR A1, UTR A2, UTR A2-U7 și UTR A2-U8****GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona este formată din următoarele subzone:

UTR A1 - zona activităților agrozootehnice

UTR A2 - zona activităților industriale și depozitare

UTR A2-U7, UTR A2-U8 - zona activităților industriale și de depozitare cu restricții impuse de vecinătatea cu combinatul chimic, diferența dintre cele două zone fiind dată de activitățile permise prin studiul **Analiza tehnică a suprafeței**

Combinatului Nitramonia în vederea actualizării PUG Municipiul Făgăraș;

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente care se mențin, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Între unitățile care produc disconfort respectiv riscuri asupra sănătății populației și locuințe se va realiza o zonă verde cu rol de protecție. Dimensiunile acesteia vor fi stabilite de Agenția de Protecția Mediului Brașov și de Direcția de Sănătate Publică Brașov.

Pentru zonele aflate sub incidența restricțiilor induse de vecinătatea combinatului chimic se face următoarea precizare: pe măsură ce instalațiile SEVESO se dezafectează în baza unor acte de reglementare, în baza Raportului de risc a SC NITROPOROS reactualizat, interdicțiile de construire și restricțiile impuse prin prezentul Regulament vor putea fi ridicate sau cel puțin restrânse, în sensul de fi



admisă funcțiunea din zona imediat învecinată zonei cuprinsă în de raza de siguranță din Raportul de risc.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru A1

- Sere pentru producție sau cercetare, precum și serviciile aferente acestora;
- Pepiniere pomicole;
- Complexele de creșterea a animalelor vor respecta în mod obligatoriu normele de protecție sanitare conf. Ordinului 119/2014;

Pentru A2, A2-U7, A2-U8

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Comerț, alimentație publică și servicii profesionale;

Pentru A1, A2, A2-U7, A2-U8

- Parcaje;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție vegetale;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților (cu avizul ISU Brașov, a Direcției de Sănătate Publică și APM Brașov pentru zonele **A2-U7, A2-U8**);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activitățile actuale poluante vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- Extinderea activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze



situația poluării;

- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

a) producție manufacturieră;

b) depozite și complexe de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;

- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; de asemenea, este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului. Pentru construcțiile cu valoare de monument sau având o arhitectură valoroasă este necesar avizul Direcției de Cultură Brașov;

- Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru buna funcționare;

- Complexele de creșterea a animalelor vor respecta în mod obligatoriu normele de protecție sanitare conf. Ordinului 119/2014.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau a celor de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;

- Activitățile cu un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.) amplasate adiacent drumurilor naționale, județene și căii ferate destinate transportului călătorilor vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Pentru A2-U7

- Se interzice amplasarea în această zonă a activităților industriale altele decât procesele tehnologice care necesită factori de mediu lipsiți de impurități;

- parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și



recreere;

- instituțiile social – culturale și medicale;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o **suprafață minimă de 3000 mp.** și un front minim la stradă de **30.00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Această suprafață și front minim se pot modifica doar pe baza prezentării proiectului tehnic din care reiese că vecinii nu sunt incomodați, că nu sunt generate riscuri tehnologice vecinilor, precum și că distanțele minime între clădirea propusă și limitele laterale, posterioare și aliniament sunt respectate, că staționarea autovehiculelor nu se face pe spațiul public.
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim **10.00 metri**
- Parcelele care au acces direct la drumul național se vor retrage cu cca. **50.00 metri** din axul acestuia. Această retragere este necesară pentru realizarea drumurilor colectoare prin care se va asigura accesul la drumul național.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.



- Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta este zona de demarcație dintre UTR **A** și alte zone; se va respecta o retragere de minimum **10.00 metri** față de această limită, în care se vor realiza perdele vegetale pentru protejarea zonei vecine.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau obținut printr-o servitute de trecere, legal instituită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **12.00 metri**.
- Excepție fac coșurile sau instalațiile tehnice necesare funcționării.
- Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;



- Pentru înălțimi mai mari documentația de urbanism de tip PUZ va fi însoțită în mod obligatoriu de un studiu de amplasament cu tratarea perspectivelor de pe principalele căi de comunicație.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii;
- 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 amplasarea rețelelor 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor prevedea plantații de talie medie în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, precum și față de străzi/drumuri.
- Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în procent de minim 40%.



- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Pentru **UTR A2, A2-U7, A2-U8** se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT max. = 60%**

Pentru A1 - funcțiunea de sere POT max. = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT max. = 1.2**

Pentru A1 – funcțiunea de sere CUT max. = 0,7



ZONA SPAȚIILOR VERZI – UTR V1, UTR V1-U7, UTR V1-U8 și UTR V2

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

UTR V1 – subzona verde - spații publice plantate, agrement și loisir

UTR V1-U7, UTR V1-U8 – subzona verde - spații publice plantate, agrement și loisir în vecinătatea combinatului Nitramonia

UTR V2 - subzona verde - culoare de protecție față de infrastructura tehnică și oglinzi

Pentru spațiile verzi din perimetrul zonei construite protejate se aplică prevederile UTR V1 cu următoarea condiționare: orice intervenție în interiorul limitelor acestor zone este obligatoriu a fi realizată printr-un proiect avizat de către Direcția Județeană pentru Cultură Brașov.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Pentru V1

- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- Trasee cicliste și pietonale;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, alimentație publică, comerț și activități culturale (spații expoziționale, biblioteci);
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite;
- Zone pentru picnic;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului.

Pentru V1-U8

- Se vor realiza doar amenajări care să asigure o expunere la risc mai mică



- Amenajarea acestor spații se va face cu avizul ISU Brașov, a Direcției de Sănătate Publică și APM Brașov;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Pentru V1, V1-U8

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

Pentru V2

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru V1, V1-U8 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V2 - Fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru V1, V1-U8 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- Se vor respecta zonele de protecție sanitară față de cursurile de apă conform Legii 107/1996 (legea Apelor).

Pentru V2 - Fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru V1, V1-U8 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V2 - Fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru V1, V1-U8 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Pentru V2 - Fără obiect;



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru V1, V1-U8

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

Pentru V2 - Fără obiect;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru V1, V1-U8

- Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri (max. 6.00 metri);

Pentru V2 - Fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru V1, V1-U8

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Aspectul construcțiilor nu va deprecia mediul natural și va fi în concordanță cu spațiile plantate.
- Se vor utiliza materiale locale.

Pentru V2 - Fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru V1, V1-U8

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- 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 amplasarea rețelor 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.

Pentru V2 - fără obiect;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- Se recomanda, a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,

- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- Se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);

Pentru V1, V1-U8

- Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de minim 60% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,50 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

- Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 metri. Înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,5 metri terenul va fi coborât cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru V1, V1-U8 - POT cu construcții, circulații, platforme = max. 15%;



Pentru V2 - Fără obiect;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru V1, V1-U8 - CUT max. = 0,3;

Pentru V2 - Fără obiect;



ZONA DE SERVICII DESTINATE TURISMULUI – UTR St

Zona reunește activitățile de servicii destinate dezvoltării turismului situate în zona lacurilor Beclean și în zona de intrare în municipiu dinspre municipiul Brașov.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- unități de cazare: vile, pensiuni, moteluri, hoteluri
- servicii complementare activităților turistice
- servicii de alimentație publică
- dotări de sport de diferite tipuri
- dotări de agrement și loisir
- terenuri de sport și construcțiile aferente
- piste de ciclism, carting, skating, mountain bike, hipism etc.
- echipamente publice specifice acestor funcțiuni;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Comerț alimentar și nealimentar de dimensiuni reduse (max. 500 mp ADC)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- Locuințele permanente;
- Comerțul alimentar și nealimentar de dimensiuni mai mari de 500 mp ADC;
- Activitățile productive;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Stații de întreținere auto
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă pentru noile parcelări este de 2000 mp. respectiv un front la stradă de minim 25.00 metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 10,00 metri.
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile vor fi dispuse în regim discontinuu (izolat sau cuplat)
- Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10.00 metri**, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6.00 metri**.
- În cazul în care există o construcție dispusă pe limita de proprietate, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă, păstrând însă o retragere minimă față de limita laterală opusă de **5.00 metri**.



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă este **P+2+M** (cca. 15,00m)
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică



străzii, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

- În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute.

Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.

- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc.

- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

- 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 amplasarea rețelelor 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp.**
- Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.
- În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim **25%** pentru spațiile verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de **1,80 metri** înălțime din care **0,30 metri** soclu opac, dublate de gard viu.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT max. = 40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT max. = 1,2**



ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – UTR S

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona cu destinație specială cuprinde funcțiunile coordonate de ministerul apărării naționale respectiv de ministerul de interne. Astfel în cadrul acestei zone se află următoarele funcțiuni:

- Unități militare;
- Unități de protecție civilă;
- Unități de poliție;
- Unități de pompieri;
- Unități ale serviciilor de informații;

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor urbanistice.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,40 metri**, dublat spre interior la circa **2,50 metri** de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât zonă cu destinație specială, se recomandă organizarea de concursuri de soluții care să urmărească dezvoltarea integrată a zonei.

Conform Hotărârii de Guvern nr. 62 din 07.02.1996 este obligatoriu avizul Statului Major General pentru:

- orice fel de construcții ce urmează a fi executate la o distanță mai mică de **2.400 m față de obiectivele speciale situate în extravilan;**
- toate construcțiile care vor fi executate în vecinătatea obiectivelor militare situate în intravilan, pe parcele limitrofe, precum și a celor situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, în condițiile



prevederilor legale în vigoare.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLELE 1 – 3 : fără precizări.

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLELE 4 – 13 : fără precizări.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 metri** și **minim 1,80 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2,50 – 5,00 metri** distanța, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- Împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50 metri** înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim conform normelor specifice – **recomandabil 50 %**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT conform normelor specifice - **recomandabil 1,5**



ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE – UTR T1 și UTR T2

Zona este compusă din terenuri pentru căile de comunicație rutieră (**UTR T1**) și feroviară (**UTR T2**).

UTR T1 – SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planșa de Reglementări Circulații și profilurile propuse.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

- Incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- Garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălțime.
- **Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:**
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de



transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan (conform Anexa 1 - Ordonanța 43/1997 cu modificările și completările ulterioare) următoarele distanțe minime de protecție de la marginea exterioară a zonei de siguranță, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri naționale - 22 metri;
 - drumuri județene - 20 metri;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- **Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:**
 - lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară;
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu /explozie.

ARTICOLELE 4 – 7 : conform studiilor de specialitate



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

- Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate.
- 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 amplasarea rețelelor 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.



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcajele și platformele funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul drumurilor cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Nu este cazul

UTR T2 – SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Subzona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată. Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și liniile de cale ferată.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul organelor publice specializate:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;



d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată art. 29 din Ordonanța de urgență 12 din 7 iulie 1998 (OUG 12/1998) prevede instituirea zonei de siguranță și a zonei de protecție pentru infrastructura feroviară publică.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20.0 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100.0 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;



d) subtraversarea liniilor de cale ferata de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termo-tehnologie și canale libere.

Art. 33 din OUG 12/1998 prevede că (1) traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, Ministerul Administrației și Internelor și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație respective a oricăror daune produse la infrastructura feroviară.

(2) Traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice construirea de orice fel în **zona de siguranță a căii ferate**. În prezentul regulament prin **zona de siguranță a căii ferate** se înțelege fâșia de teren de 20,00 metri de o parte și de alta din axul căii ferate de-a lungul acesteia.

În **zona de siguranță** și în zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic următoarele:

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate precum și a condițiilor de desfășurare normala a traficului;
- e) amplasarea depozitelor de deșeuri metalice (fier vechi), a gropilor de gunoi menajer;
- f) amplasarea stațiilor de epurare sau a gropilor adânci ce acumulează ape



meteorice;

g) amplasarea incintelor industriale și depozitelor cu pericol de incendiu, explozie, poluare;

h) se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.

i) construcții placate cu materiale strălucitoare;

Sistematizarea verticală a terenului inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate.

Totodată în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice construcțiile (inclusiv drumuri, parcuri, parcări, etc.) și instalațiile neferoviare sunt interzise. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice amplasarea construcțiilor și instalațiilor terților se face numai cu avizul CNCF "CFR" – SA și cu acordul Ministerului Transporturilor, fiind interzise funcțiunile ce afectează activitatea feroviară.

De asemenea, având în vedere faptul că imaginile de pe calea ferată oferite călătorilor constituie o carte de vizită pentru municipiu se recomandă ca zonele adiacente acestora să beneficieze de o minimă amenajare peisajeră.

Nu se recomandă amplasarea de locuințe în zona de protecție a căii ferate datorită neajunsurilor create de aceasta (poluare fonică și vibrații datorate trecerii trenurilor). Se vor lua măsuri pentru protecția fonică a clădirilor amplasate în zona de protecție a căii ferate.

Depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deșeuri de felul celor de la punctului d) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. – S.A. amenajările și instalațiile de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate pe baza avizului organelor publice specializate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform documentațiilor și studiilor de specialitate.

ARTICOLELE 4 – 7 : conform studiilor de specialitate



ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minimum **4,00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

- Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se va asigura preepurare apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea deșeurilor



provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00 metri** din care un soclu de **0,60 metri**, și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Conform documentațiilor și studiilor de specialitate



ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ: UTR G1 și UTR G2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură echiparea edilitară, cimitirele, serviciile de salubritate, transportul în comun, piețele comerciale.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

UTR G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală.

UTR G2 - subzona cimitirelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Pentru G1

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri interne și platforme;
- parcaje;
- plantații;

Pentru G2

- cimitire și clădiri anexe:



- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- plantații;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare;

Pentru G2 – față de cimitire se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.00 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Pentru G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

Pentru G2 – fără obiect

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Pentru G1

- Conform studiilor de specialitate și a studiilor de mediu;

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Pentru G1

- Amplasarea clădirilor noi sau reconstruite pentru birouri va respecta retragerile specifice străzii pe care se amplasează; astfel: se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;



- În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 metri;

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru G1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Pentru G1+G2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- Accesele se vor dimensiona conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Pentru G1+G2 - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Pentru G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10,00 metri**.

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Pentru G2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Pentru G1 - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare;

- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Pentru G2 - se vor asigura puncte de apă;

- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Pentru G1+G2

- 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.

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității



competente care administrează resursele de apă;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în principal pe limitele orientate spre zone rezidențiale.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **200 mp.**
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

Pentru G1

- Se vor asigura în cadrul parcelei zone verzi amenajate în suprafața de min. 20% din total. Spațiul verde va cuprinde aliniamente de arbori și garduri vii de-a lungul căilor de circulație.

Pentru G2

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Pentru G1

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00 metri** din care un soclu de **0,60 metri**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,50 metri** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Pentru G2

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum **2,00 metri**, de asemenea acestea vor fi dublate de garduri vii sau de vegetație de aliniament;



- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Pentru G1 - POT maximum = 50%

Pentru G2 - fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Pentru G1 - CUT maximum = 1,5 mp ADC / mp teren

Pentru G2 - fără obiect

**ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AFERENTE FOSTULUI COMBINAT NITRAMONIA: UTR U2, UTR U3 și UTR U9****GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive ale platformei industriale Nitramonia. Principalele activități desfășurate în cadrul acestei platforme sunt legate de fabricarea și depozitarea explozibililor, a amoniacului, a acidului azotic, a îngrășămintelor chimice și a altor produse chimice. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona este formată din următoarele subzone ce au fost identificate prin studiul "Analiza tehnică a suprafeței combinatului Nitramonia":

UTR U2 – zona amplasamentului industrial

UTR U3 – zona de activități existente (interdicție de construire, excepție făcând funcțiunile de același tip)

UTR U9 – zona rampei industriale propuse spre închidere

Nr. Crt.	Zona propusă	Funcțiuni admise	Funcțiuni interzise
2.	U2 – Zona din interiorul amplasamentului industrial	În această zonă se propune implementarea unor instalații de același tip, care să utilizeze infrastructura existentă și care să aibă implementat sistemul de management al siguranței, atât la pericolele interne cât și la cele externe.	
3.	U3 - S	Activități existente	Zona de interdicție de construire pe perioada existenței activității industriale
9.	U9 - S	Zona rampei industriale trebuie închisă, amplasamentul îngrădit și marcat în planurile de urbanism.	

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Activități industriale având ca profil producerea de produse precum:



intermediari organici și explozivi industriali, îngrășăminte chimice, săruri anorganice, produse organice, rășini fenol - formaldehidice, gaze industriale, mase plastice;

- Activități industriale având ca profil fabricarea de produse strategice destinate necesităților industriei de apărare;
- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Activități și servicii de gospodărire comunală precum și echipamente și instalații aferente rețelelor tehnico-edilitare
- Parcaje;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție vegetale;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Valuri de pământ, ziduri de beton sau alte elemente necesare pentru protecția față de explozii, incendii, etc.;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activitățile actuale poluante vor fi permise în continuare (excepție zona hașurată din cadrul U2) cu condiția diminuării poluării și a riscurilor de afectare a populației și a mediului natural;
- **În cazul conversiei funcționale se impune reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; de asemenea, este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.**
- Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru buna funcționare;
- Extinderea unităților existente sau realizarea altora noi (acolo unde acest lucru este permis) se va face numai cu avizul ISU Brașov, a Direcției de Sănătate Publică



și APM Brașov;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau a celor de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Pentru zona hașurată din interiorul U2 (partea de nord a fostului combinat, în imediata vecinătate a zonei rezidențiale a orașului) **se interzice dezvoltarea (reabilitarea, repunerea în funcțiune) a unităților industriale cu risc major, activități aflate sub incidența directivei SEVESO.**

În condițiile obținerii acordului de dezafectare și a dezafectării efective a rezervoarelor de metanol existente în această zonă se poate ridica interdicția de construire pentru zonele de locuit și funcțiuni aferente

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Se va face conform studiilor tehnice de specialitate.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea asigurate suprafețe și fronturi la stradă suficient de mari pentru a permite desfășurarea în bune condiții a activităților productive și a nu incomoda traficul rutier sau vecinii. Totodată, având în vedere profilul acestor activități este necesară dimensionarea parcelelor astfel încât să permită realizarea unor elemente de protecție (valuri de pământ, ziduri de beton).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Față de străzile principale noile clădiri se vor retrage cu minim **10.00 metri**, respectiv **5.00 metri** față de cele secundare;
- Totodată, clădirile generatoare de riscuri tehnologice (explozii) vor respecta



față de aliniamentul străzilor principale distanțele de protecție din sectorul pirotehnic.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic, explozii, etc.);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale ale parcelei conform normelor tehnice și ale prescripțiilor ISU;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va respecta normele tehnice și distanțele de protecție din sectorul pirotehnic (după caz);
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau obținut printr-o servitute de trecere, legal instituită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **12.00 metri**.



- Excepție fac coșurile sau instalațiile tehnice necesare funcționării.
- Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- Pentru înălțimi mai mari se va întocmi o documentație de urbanism de tip PUZ ce va fi însoțită în mod obligatoriu de un studiu de amplasament cu tratarea perspectivelor de pe principalele căi de comunicație.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii;
- Se interzice amplasarea rețelelor 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor prevedea plantații de talie medie și înaltă de-a lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, precum și față de străzi/drumuri.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri.
- Se vor prevedea plantații de talie medie și înaltă de-a lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, precum și față de străzi/drumuri.
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

conform studiilor tehnice de specialitate, cu următoarele precizări:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT max. recomandat = 60%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT max. recomandat = 1.2**



ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orașului se impun următoarele restricții, definite în cadrul fiecărei **UTR EX**, astfel:

EX1 – TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

EX2 – SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

EX3 – RESURSELE DE APĂ

EX4 – ZONE NATURALE PROTEJATE (Natura 2000)

EX5 – ZONE NEPRODUCTIVE

EX6 – ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL AUTOSTRĂZII (inclusiv zonele de protecție ale acesteia)

REGULI GENERALE :

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare și dezvoltare ale localității.

Utilizarea pentru construcții de orice fel a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Făgăraș, se poate face numai cu respectarea prevederilor legale și numai în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor și a altor autorități ale administrației publice locale și organe de specialitate.

Pentru realizarea de locuințe individuale nu se va permite divizarea terenului în parcele/loturi mai mici de 1000 mp și cu deschidere minimă de 20 m.

Nu se permite realizarea de locuințe colective decât în anumite situații și condiții impuse clar prin avizul de oportunitate.



Se impune evitarea realizării de imprejmuiri pentru parcelele agricole.

Anexele agricole nu vor avea suprafețe mai mari de 50 mp. arie desfășurată construită și nu vor avea mai mult de un nivel suprateran.

EX1 – TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

Terenurile agricole din extravilanul municipiului Făgăraș au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive (suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii), cele cu vegetație forestieră dar care nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege.

Autoritățile administrației publice locale au obligația de a urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este strict interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țigăii și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Pentru amplasarea fermelor și exploatarea agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate



publică.

Conform Ordonantei de urgenta nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, art 5, se interzice scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor.

ART. 5. - (1) Pajistile se folosesc pentru pasunatul animalelor si producerea de furaje;

(2) Se interzice scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor din extravilanul localitatilor.

(3) Prin exceptie de la prevederile alin. (2), scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor situate in extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, pentru:

a) amplasarea obiectivelor de interes national, judetean sau local, declarate de utilitate publica, in conditiile legislatiei in vigoare;

b) infiintarea de noi capacitati de productie a energiei regenerabile, in conditiile legii, care sa nu afecteze buna exploatare a pajistilor;

c) lucrari privind apararea, ordinea publica si siguranta nationala, declarate de utilitate publica in conditiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;

d) operatiuni si lucrari legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea titeiului si a altor resurse minerale naturale, desfasurate in baza acordurilor de concesiune petroliera, operatiuni si lucrari de constructii in legatura cu acestea si operatiuni legate de extractia, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea si comercializarea productiei de titei si resurse minerale naturale;

e) reconstituirea dreptului de proprietate in conditiile Legii nr. 165/2013 privind masurile pentru finalizarea procesului de restituire, in natura sau prin echivalent, a imobilelor preluate in mod abuziv in perioada regimului comunist in Romania, cu modificarile si completarile ulterioare;

f) lucrari privind apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala, declarate de utilitate publica in conditiile Legii nr. 33/1994, republicata;

g) lucrari in cadrul unor programe de dezvoltare locala/judetean/regionala initiate de autoritatile administratiei publice locale.

(4) Exceptiile prevazute la alin. (3) lit. a), c) si d) se realizeaza cu obligatia ca beneficiarul suprafetei scoase definitiv din circuitul agricol al pajistilor sa recupereze din terenurile neproductive o suprafata egala cu cea aprobata a fi scoasa din circuitul agricol. Avizarea scoaterii definitive din circuitul agricol fara obligatia de recuperare se face pana la echivalarea suprafetei de pajisti din Romania cu suprafata prevazuta la art. 6 alin. (2) din Regulament. Recuperarea acestor terenuri se face pana la data stabilita in actul prin care se avizeaza



scoaterea definitiva din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât să nu scadă suprafața de pajisti la nivel local, județean sau național, după caz, sub cea prevăzută la art. 6 alin. (2) din Regulament.

(5) Excepțiile prevăzute la alin. (3) lit. b) se realizează cu obligația ca beneficiarul pajistilor scoase definitiv din circuitul agricol să recupereze din terenurile neproductive o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în avizul de scoatere definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât suprafața de pajisti la nivel local, județean sau național să nu scadă, după caz.

(6) Pe terenurile recuperate prevăzute la alin. (4) și (5) se efectuează toate lucrările necesare pentru refacerea covorului vegetal.

(7) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajisti situate în extravilanul localităților pentru realizarea obiectivelor de investiții prevăzute la alin. (3) se face numai în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, precum și cu respectarea prevederilor regulamentului aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a legii de aprobare a prezentei ordonanțe de urgență.

(8) Pentru scoaterea temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajisti nu se face recuperare.

(9) Pajistile pot fi introduse în intravilanul localităților cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și cu condiția respectării prevederilor alin. (4) și (5).

(10) Pajistile proprietate publică și/sau privată a statului, situate în intravilanul localităților, pot fi scoase din circuitul agricol cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale

EX2 – SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

Suprafețele împădurite din extravilanul municipiului Făgăraș au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

Suprafețele împădurite se supun prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este



interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conductele magistrale de transport gaze și petrol, ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii – se aprobă conform legislației în vigoare.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

EX3 – RESURSELE DE APĂ

Terenurile ocupate de ape din extravilanul municipiului Făgăraș au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

Terenurile ocupate de ape se supun prevederilor art. 7 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul administrației publice de specialitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

EX4 – ZONE NATURALE PROTEJATE

Terenurile ocupate de zone naturale protejate din extravilanul municipiului



Făgăraș au fost delimitate în cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ. Acestea sunt terenurile ocupate de cele trei situri Natura 2000, astfel:

- un sit de importanță comunitară (ROSCI0132 "OLTUL MIJLOCIU-CIBIN-HARTIBACIU")
și
- două situri de protecție avifaunistică (ROSPA0003 "AVRIG-SCOREI" și ROSPA0099 "PODIȘUL HÂRTIBACIU").

Terenurile ocupate de zone naturale protejate se supun prevederilor art. 8 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor și a altor autorități ale administrației publice locale și organe de specialitate.

EX5 – ZONE NEPRODUCTIVE

Terenurile ocupate de zone neproductive din extravilanul municipiului Făgăraș au fost delimitate în cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

EX6 – ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL AUTOSTRĂZII TRANSILVANIA TRONSONUL BRAȘOV – SIGHIȘOARA (inclusiv zonele de protecție ale acesteia)

Terenurile rezervate pentru traseul autostrăzii (inclusiv zonele de protecție ale acesteia) din extravilanul municipiului Făgăraș au fost delimitate în cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

Zona va cuprinde suprafața de teren ocupată de ampriza cu elementele constructive și lucrările aferente în faza de construire și cele două fâșii laterale de o parte și de alta, numite zone de siguranță la care se adăuga și zonele de protecție corespunzătoare. Zona de protecție începe de la marginile exterioare ale benzilor de siguranță.

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

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a



amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării ulterioare a drumului. Limita zonei de protecție a autostrăzii este de 50,00 m din axul acesteia până la marginea exterioară a zonei drumului.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se recomandă rezervarea unei fâșii de 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.

Se admit următoarele utilizări:

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

Utilizări admise cu condiționări:

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Utilizări interzise

Pe terenurile rezervate pentru realizarea autostrăzii și ocolitoarei, a intersecțiilor și spațiilor de parcare se interzic orice alte construcții sau amenajări definitive.

Este interzisă realizarea de culturi agricole în zonele de siguranță.

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice pentru autostradă.

**IV. ANEXE****ANEXA 1 - Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire pentru parcelele situate în cadrul Zonelor Protejate care cuprind patrimoniu arheologic (ZPCPA)**

Studiul de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și regulamentul local de urbanism pentru municipiul Făgăraș, jud. Brașov întocmit de S.C. VANDERLAY ARHEO S.R.L. HUNEDOARA stabilește principalele reguli de construire și ocupare a terenurilor situate în cadrul **Zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic (ZPCPA)**.

În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se vor face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Brașov).

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la articolul anterior, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața



mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren cât și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara, cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire enumerate la început, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Brașov).

Interdicții

- Se interzice efectuarea de săpături la și pentru amplasarea de construcții de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrul ZPCPA.
- Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate și aprobate în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona (subzona) respectivă și necesitatea realizării în zonă (subzonă) a unor lucrări de utilitate (interes)



publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice se interzice autorizarea directă a oricărui tip de lucrări.

Propuneri pentru modificarea și completarea Listei Monumentelor Istorice și a Repertoriului Arheologic Național (conform Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și regulament local de urbanism pentru municipiul Făgăraș, jud. Brașov)

- se propune clasarea vestigilor subterane din zona Ansamblului cetății Făgărașului la categoria situri arheologice;
- identificarea, cartarea și cercetarea arheologică a sitului neolitic de la Făgăraș, Dealul Galațiului și a fortificației numită Cetatea veche, concomitent cu înscrierea acestora în Repertoriul Arheologic Național sau, după caz, în Lista Monumentelor Istorice;
- cercetarea descoperirilor hallstattiene din zona sud-estică a orașului prin săpătură arheologică sistematică, delimitarea exactă a acestora și includerea lor în Repertoriul Arheologic Național ca și sit arheologic și nu ca descoperire izolată. Corectarea datelor referitoare la localizarea sitului, prin includerea acestuia pe lista comunei Mândra;
- identificarea, cartarea și cercetarea arheologică a fortificațiilor orașului și includerea lor în Repertoriul Arheologic Național sau, după caz, în Lista Monumentelor Istorice, precum și, instituirea ansamblului istoric al vechiului târg al Făgărașului, în perimetrul incintei fortificate delimitate;
- identificarea, cartarea și cercetarea arheologică a vechii mănăstiri și biserici catolice și a primelor două biserici reformate, concomitent cu înscrierea acestora în Repertoriul Arheologic Național sau, după caz, în Lista Monumentelor Istorice.

Propuneri pentru dezvoltarea turistică a zonei

Aceste propuneri au ca scop creșterea atractivității zonei din punct de vedere turistic concomitent cu o mai bună protejare și gestionare a siturilor arheologice. Astfel se propun următoarele direcții de acțiune:

- popularizarea cetății medievale, prin intermediul unui pliant redactat în mai multe limbi (germană, engleză, maghiară și română), care să conțină, pe lângă un



scurt istoric și o hartă cu traseul bastioanelor și a elementelor de fortificație ce nu se mai păstrează astăzi la suprafața solului, alături de planuri și relevee istorice;

- realizarea unor reconstrucții virtuale (3D) a cetății Făgărașului, care să reflecte evoluția monumentului, în diferitele sale etape de evoluție (construcția inițială și modificările aduse de Ștefan Mailat, Gabriel Bethlen și Gheorghe Rákóczi I);
- introducerea în traseele turistice, a fortificației orașului;
- popularizarea sitului prin intermediul unui pliant care să conțină, pe lângă un scurt istoric și o hartă cu drumurile de acces și traseul inițial al palisadelor;
- cercetarea, conservarea și expunerea în scop turistic a unor tronsoane din palisada fortificației;
- igienizarea periodică a locului, marcarea acestuia prin panouri explicative și promovarea lui ca obiectiv turistic;



ANEXA 2 - Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Noul Cod Civil;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV: Rețeaua de localități;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul ministerului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;



- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;

**ANEXA 3 - Obiective propuse pentru clasarea în Lista Monumentelor Istorice conform Studiului Istoric General aferent PUG Municipiul Făgăraș**

Nr. crt.	Denumire	Adresă	Datare
1	Biserica evanghelică	Piața Republicii nr. 16	1841-1843
2	Casa parohială evanghelică	Piața Republicii nr. 16	sec. XVIII
3	Sinagoga	str. Aron Pumnul nr. 3	1900
4	Biserica unitariană	str. Mihai Eminescu nr. 1	1910-1912
5	Fosta școală românească Radu Negru	str. I. Codru Drăgușanu nr. 7	1869
6	Foisorul bisericii Sf. Treime	str. I. Codru Drăgușanu nr. 7	1831
7	Colegiu Național Radu Negru	str. Școlii nr.1	1907-1909
8	Colegiul Național Doamna Stanca	str. Doamna Stanca	sec. XVIII, sec. XX
9	Fostul Hotel Mercur	Piața Republicii nr. 16	sec. XIX
10	Fosta prăvălie Iaros	Piața Republicii nr. 12	sec. XIX

**ANEXA 4 - Lista imobilelor cu valoare locală de patrimoniu construit (valoare istorică, arhitecturală sau ambientală) conform Studiului Istoric General aferent PUG Municipiul Făgăraș**

Nr. crt.	Denumire	Adresă	Datare
1	Sediul ANAF	Piața Republicii nr. 2	sec. XIX
2	Primăria mun. Făgăraș	Piața Republicii nr. 3	înc. sec. XX
3	Primăria mun. Făgăraș	Piața Republicii nr. 5	sec. XX
4	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 6	sec. XIX
5	Casă	Piața Republicii nr. 8	sec. XVIII
6	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 9	sec. XIX
7	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 10	sec. XIX
8	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 11	sec. XIX
9	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 13	sec. XVIII
10	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 14	înc. sec. XX
11	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 15	sec. XIX
12	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 17	sec. XIX
13	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 18	sec. XVIII, înc. sec. XX
14	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 20	sec. XIX
15	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 21	sec. XIX
16	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 22	sec. XIX
17	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 23	sec. XIX
18	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 24	sec. XX
19	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 25	sec. XVIII, înc. sec. XX
20	Imobil cu funcțiuni mixte	Piața Republicii nr. 26	sec. XIX
21	Casă	Str. I. Codru Drăgușanu nr. 2	sec. XIX
22	Casă	Str. I. Codru Drăgușanu nr. 12	sec. XX
23	Școala generală nr. 6	Str. Libertății nr. 4	sec. XIX
24	Casă	Str. Libertății nr. 7	sec. XVIII
25	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. D-na Stanca nr. 4	sec. XIX
26	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. D-na Stanca nr. 8-10	înc. sec. XX
27	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. D-na Stanca nr. 12	sec. XIX
28	Casă	Str. D-na Stanca nr. 16 a-b	înc. sec. XX
29	Casă	Str. D-na Stanca nr. 18	sec. XX
30	Casă	Str. D-na Stanca nr. 20	sec. XIX
31	Casă	Str. D-na Stanca nr. 34-36	sec. XIX
32	Casă	Str. D-na Stanca nr. 38	sec. XIX
33	Casă	Str. D-na Stanca nr. 54	sec. XIX
34	Clubul elevilor	Str. D-na Stanca nr. 33	sec. XX



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Nr. crt.	Denumire	Adresă	Datare
35	Casă	Str. D-na Stanca nr. 31	sec. XIX
36	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. D-na Stanca nr. 29	sec. XIX
37	Judecătoria Făgăraș	Str. D-na Stanca nr. 27	sec. XVIII
38	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. D-na Stanca nr. 25	sec. XIX
39	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. D-na Stanca nr. 23	sec. XIX
40	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. D-na Stanca nr. 19	1902
41	Casă	Str. D-na Stanca nr. 15	sec. XIX
42	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. D-na Stanca nr. 1	sec. XIX
43	Fostă școală?	Str. Școlii nr. 14	sec. XIX
44	Fostă școală?	Str. Școlii nr. 16	sec. XIX
45	Casă	Str. G. Coșbuc 46	înc. sec. XX
46	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. M. Eminescu nr. 2	sec. XIX
47	Imobil cu funcțiuni mixte	Str. M. Eminescu nr. 4	înc. sec. XX
48	Casă	Str. M. Eminescu nr. 20	sec. XIX
49	Casă	Str. M. Eminescu nr. 22	sec. XIX
50	Imobil cu funcțiuni mixte, fosta jandarmerie Brâncoveanu	Str. A. Pumnul nr. 1	sec. XIX
51	Locuințe sociale	Str. Negoiu nr. 1	sec. XIX
52	Casă	Str. Negoiu nr. 4	înc. sec. XX
53	Casă	Str. Negoiu nr. 17	1894
54	Casă de rugăciune adventistă	Str. Negoiu nr. 24	1907
55	Casă	Str. Morii nr. 14	înc. sec. XX
56	Casă	Str. V. Alecsandri nr. 14	sec. XIX
57	Casă	Str. V. Alecsandri nr. 20	sec. XIX
58	Casă	Str. T. Vladimirescu nr. 6	înc. sec. XX
59	Casă	Str. T. Vladimirescu nr. 8	sec. XIX
60	Casă	Str. T. Vladimirescu nr. 21	sec. XIX
61	Grădinița nr. 2, fosta școală greco-catolică	Str. T. Vladimirescu nr. 20	1804
62	Casă	Str. A. Mureșanu nr. 51	sec. XIX
63	Casă	Str. dr. Ioan Sencehea nr. 4	înc. sec. XX
64	Casă	Str. Titu Perția nr. 33	înc. sec. XX
65	Casă	Str. Titu Perția nr. 11	înc. sec. XX
66	Casă	Str. Titu Perția nr. 22	înc. sec. XX
67	Casă	Str. Titu Perția nr. 24	înc. sec. XX
68	Casă	Str. Titu Perția nr. 26	înc. sec. XX
69	Casă	Str. Titu Perția nr. 36	înc. sec. XX
70	Casă	Str. Titu Perția nr. 38	înc. sec. XX
71	Casă	Str. Titu Perția nr. 40	înc. sec. XX
72	Casă	Str. Lacului nr. 6	înc. sec. XX



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Nr. crt.	Denumire	Adresă	Datare
73	Casă	Str. Podului nr. 1	înc. sec. XX
74	Casă	Str. Podului nr. 8	înc. sec. XX
75	Casă	Str. Podului nr. 12	înc. sec. XX
76	Casă	Str. Mihai Viteazul nr. 32	sec. XIX
77	Casă	Str. Mihai Viteazul nr. 33	înc. sec. XX
78	Casă	Str. Cetății nr. 6	înc. sec. XX
79	Grădinița Albinuța	Str. Tăbăcari nr. 11 A-B	sec. XIX
80	Casă	Str. Tăbăcari nr. 21	înc. sec. XX



ANEXA 5 - Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Făgăraș

- **ANEXE GOSPODĂREȘTI** - construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea, (Legea 50/1991)

- **ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE** - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole, (Legea 50/1991)

- **ALINIAMENT** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se



autorizează construcțiile definitive, (Legea 50/1991)

- **CORNIȘĂ** - partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor, (www.dexonline.ro) În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

- **DEMISOL (prescurtat: D)** - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- **INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001);

- **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită, (Legea 350/2001).

Excepții de calcul al 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



suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii, (Legea 350/2001).

- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

- **INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI)** - regula urbanistica potrivit careia, intr-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatii de construire, in mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa, (Legea 350/2001).

- **ÎMPREJMUIRI** - construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin plantații specifice, (Legea 50/1991)

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

- **MANSARDĂ (prescurtat: M)** – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane, (P118-99



Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

a) podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
b) podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

- **MOBILIER URBAN** - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea, (Legea 50/1991)

- **PARCELA** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

- **PARCELARE** - operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate, (Legea 50/1991)

- **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), (Legea 350/2001).

- **SUBSOL (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- **SUPANTĂ** – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a



construcțiilor)

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC)** – 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, (Legea 350/2001).

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. 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, (Legea 350/2001).

- **UNITATE 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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, (Legea 350/2001).

- Prin **ZONĂ DE PROTECȚIE** se înțelege 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 – cf. OUG nr. 7/2011, nr. 42.

- 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 – cf. Art. 9. alin. (1) din Legea nr. 422/2001.

- **ZONELE PROTEJATE** sau **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE** (prescurtate **ZCP**), 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 – cf. Art. 1, alin. (2) din Legea nr. 5/2000 și OUG nr. 7/2011, nr. 43.

- **ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE** 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 – cf. Preambul la OMTCT nr. 562/2003.

- **ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE** 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 – cf. Art. 18 din OMTCT nr. 562/2003.

Întocmit,
Urb. Constantin OLTEANU

Urb. Dana APOSTOL