

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ

Amplasament: ORAȘ GHIMBAV, JUD. BRAȘOV

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Variantă preliminară

BENEFICIAR
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Proiect Nr.: 26U/ 2021
Cod proiect: GBV1_ZP
Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant
S.C. KXL Studio S.R.L.

2021 – 2023

CUPRINS

CUPRINS	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. Aria de aplicare a regulamentului	5
1.2. Baza legală a documentației	5
1.3. Domeniu de aplicare	8
1.4. Divizarea în subzone istorice de referință și unități teritoriale de referință (SIR/UTR)	8
1.5. Alte condiționări (avize suplimentare)	9
1.6. Definire POT și CUT	11
CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ	12
SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica Fortificată	12
2.1. Natura ocupării și utilizării terenului	12
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului	12
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare	12
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare	12
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri	12
2.2. Condiții de ocupare a terenului	14
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	14
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație	14
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor	15
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă	15
2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului	15
2.2.6. Înălțimea construcțiilor	15
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor	15
2.2.8. Accese și circulații	16
2.2.9. Staționări și pavaje	17
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare	17
2.2.11. Spații libere și spații plantate	18
2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului	18
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului	18
2.3.2. Condiții de depășire CUT	18
SIR 2 - Subzona instituțiilor publice	18
2.1. Natura ocupării și utilizării terenului	18
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului	18
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare	18
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare	19
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri	19
2.2. Condiții de ocupare a terenului	20
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	20
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație	20
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor	20
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă	21
2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului	21
2.2.6. Înălțimea construcțiilor	22
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor	22
2.2.8. Accese și circulații	25
2.2.9. Staționări și pavaje	26
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare	26
2.2.11. Spații libere și spații plantate	26
2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului	27
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului	27
SIR 3 - Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric constituit	27
2.1. Natura ocupării și utilizării terenului	27
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului	27
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare	28

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare	28
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri.....	29
2.2. Condiții de ocupare a terenului.....	29
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	29
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație	30
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor.....	30
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.....	31
2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului.....	32
2.2.6. Înălțimea construcțiilor	32
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor.....	33
2.2.8. Accese și circulații	36
2.2.9. Staționări și pavaje	36
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare.....	37
2.2.11. Spații libere și spații plantate.....	37
2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului	38
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului	38
SIR 4 - Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat.....	38
2.1. Natura ocupării și utilizării terenului.....	38
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului	38
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare	39
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare	39
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri.....	40
2.2. Condiții de ocupare a terenului.....	40
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	40
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație	41
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor.....	41
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.....	42
2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului.....	42
2.2.6. Înălțimea construcțiilor	42
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor.....	43
2.2.8. Accese și circulații	45
2.2.9. Staționări și pavaje	46
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare.....	46
2.2.11. Spații libere și spații plantate.....	46
2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului	47
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului	47
SIR 5 - Subzona de locuințe în țesut reparcelat	47
2.1. Natura ocupării și utilizării terenului.....	48
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului	48
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare:	48
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare	48
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri.....	49
2.2. Condiții de ocupare a terenului.....	49
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	49
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație	50
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor.....	50
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.....	51
2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului	51
2.2.6. Înălțimea construcțiilor	51
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor.....	52
2.2.8. Accese și circulații	55
2.2.9. Staționări și pavaje	56
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare.....	56
2.2.11. Spații libere și spații plantate.....	57
2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului	57
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului	57

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Definiții și termeni

„Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ – teritorială, aferent Planului urbanistic general, sau pentru o parte a acesteia, aferent **Planului urbanistic zonal**, 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.”

- O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 27.

Monument istoric - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, art. 3, alin. a.

„**Zonă de protecție** – suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc., și 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. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentațiile de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.”

- **O.U.G. nr. 7/2011** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 42.

„**Zonă protejată** – zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.”

- **O.U.G. nr. 7/2011** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 43.

„**Zonă Construită Protejată** – reprezintă zonele 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. Aceste zone se definesc și se delimitează prin studii istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagistice, etc. și prin planuri urbanistice ale zonelor construite protejate, integratoare ale acestora. Ele se instituie prin hotărâri ale Consiliilor locale și se protejează prin acțiunea acestora și a celorlalți protectori legali.”

Zonele Construite Protejate instituite în jurul unor monumente istorice acoperă toate categoriile de monumente, ansambluri și situri arheologice, istorice, arhitecturale, artistice, peisagistice, indiferent de poziția lor în teritoriile orașelor și comunelor și de poziția lor pe teren (la suprafața solului, subterane sau subacvatic). După natura interesului public, aceste zone protejate construite pot fi:

- * de interes național (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică A ("monumente istorice de valoare națională și universală");
- * de interes local (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică B ("monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local").

Aceste tipuri de zone protejate se instituie prin hotărâri ale Consiliilor Locale, având la bază documentații de urbanism.

- **ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003** pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)", **art. 17,18.**

1.1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic de Zonă Construită Protejată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (alinieri, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale zonei amplasamentului prezentului PUZ, în vederea protejării specificității și caracterului zonei centrale a orașului. Prescripțiile prezentului regulament sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei.

Proprietar	Suprafață
Terenuri aflate în domeniul public al statului	12267,45 mp
Terenuri aflate în domeniul public și privat al Primăriei Orașului Ghimbav	61826.63 mp
Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	274949,30 mp
TOTAL	349.043,38 mp

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)»** aprobat cu *Ordinul MTCT nr. 562/2003, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 125bis din 11 februarie 2004.*

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania

- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HCL Ghimbav nr. 28/29.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;
- HCL Ghimbav nr. 87/22.12.2016 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi;
- HCL Ghimbav nr. 67/24.12.2016 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- HCL Ghimbav nr. 190/27.12.2021 privind aprobarea Rețelei școlare a unităților de învățământ din localitatea Ghimbav pentru anul școlar 2022-2023;
- HCL Ghimbav nr. 40/15.03.2018 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Ghimbav;
- HCL Ghimbav nr. 52/31.10.2016 privind aprobarea SF pentru implementarea unui sistem de iluminat inteligent în orașul Ghimbav;

Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUZ Zona de locuințe individuale/ cuplate și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL 122/ 25.09.2019;
- PUZ Centru Spa DN1- Calea Făgărașului, aprobat prin HCL 24/ 26.04.2012;
- PUZ - Ansamblu rezidențial zona Livada III, aprobată prin HCL 10/24.02.2011;
- PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINTE LIVADA II, aprobată prin HCL 117/2009;
- PUZ LIVADA I, aprobat prin HCL 23/2004;
- Lotizări comuna Ghimbav, aprobată prin 75/1999;
- Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Ghimbav, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 54 / 31.10.2016;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Brașov;
- Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ghimbav pentru perioada 2014-2024, aprobată prin HCL nr. 52 / 31.07.2014; – Reactualizare pentru 2018;
- Strategia de Dezvoltare Durabilă 2014-2020-2030 a jud. Brașov, (2010);
- SIDU (Strategia integrată de Dezvoltare Urbană) a Polului de Creștere Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Zonă Metropolitană;
- Plan Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru polul de creștere (PC) – Mun. Brașov și zonele adiacente;
- Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă (PAED) oraș Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 55/31.10.2016;
- Programul de îmbunătățire al eficienței energetice pentru orașul Ghimbav, 2018-2030.

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizației de construire pentru zona construită protejată, în vederea valorificării peisajului natural și construit al zonei și pentru păstrarea caracterului și specificității țesutului urban al **orașului Ghimbav**.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a **zonei de reglementare**, care a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de aproximativ 34,90 ha, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini, Tema de proiectare și Certificatul de Urbanism nr. 130 / 22.12.2020:

- la N: strada Făgărașului;
- la S: Strada Morii - rondul de lângă moară și limite proprietăți private;
- la E: râul Ghimbășel,
- la V: Spatele parcelelor cu acces din str. Unirii.

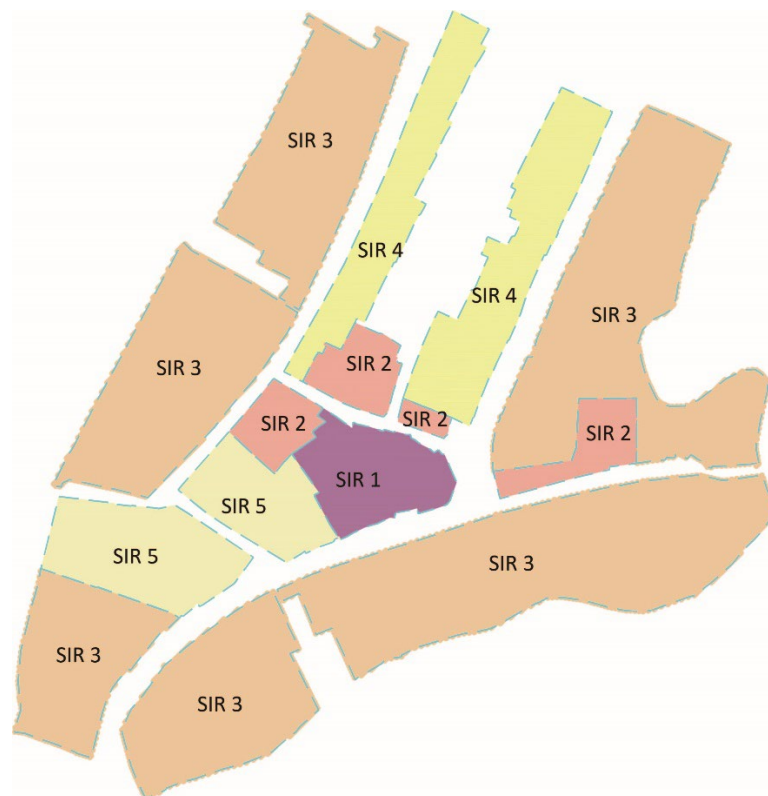
Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare urmată și documentația inițială.

1.4. DIVIZAREA ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (SIR/UTR)

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale zonei cuprinse între strada Făgărașului, Strada Morii, râul Ghimbășel și spatele parcelelor cu acces din str. Unirii, având obiectiv identificarea, conservarea și reabilitarea zonelor construite valoroase. Acestea vor fi amplasate în Orașul Ghimbav.

Au fost delimitate și reglementate următoarele subzone funcționale:

Subzonă funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica Fortificată	Nu se permit construcții noi sau extinderi, ci doar păstrarea / reabilitarea clădirilor existente.			
SIR 2 - Subzona instituțiilor publice	25%/50%/70% (detaliat în RLU, în funcție de funcțiune)	1,40 1,00 0,50	S+D+P+1E+M	9 m la cornișă 14 la coamă
SIR 3 – Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric constituit	25%/ 30%/ 40% (detaliat în RLU, în funcție de parcelar)	0,40 0,50 0,60	S+D+P+M	5,5 m la cornișă 11 la coamă
SIR 4 – Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat	40%	0,65	S+D+P+M	6,0 m la cornișă 11 la coamă
SIR 5 – Subzona de locuințe în țesut reparcelat	40%	0,60	S+D+P+M	5,5 m la cornișă 11 la coamă
V – Zone verzi	-	-	-	-
CC – Căi de comunicații	-	-	-	-



Delimitare SIR-uri

1.5. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Ansamblul / Monumentul istoric, zona de protecție

Orice lucrare de construire asupra imobilelor cu statut de monument istoric, asupra imobilelor componente ale ansamblurilor monument istoric, asupra imobilelor din zona de protecție a acestora se va face cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția pentru Cultură Brașov (M.C. – D.C. Brașov).

Pentru punerea în valoare, protecția și conservarea ansamblurilor / imobilelor monument istoric și a valorilor culturale din teritoriul P.U.Z. Zonă construită protejată Ghimbav, sunt interzise intervențiile de construire supranaturală (cu excepția intervențiilor de amenajare a spațiului urban) pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:

- străzile și piața din teritoriul P.U.Z.;
- spațiile publice / plantate: plantații de aliniament, scuarurile;
- zone de vizibilitate optimă ale monumentelor istorice;
- circulații pietonale publice;
- parcelele Bisericii Fortificate.
-

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile vor respecta exigențele de calitate prevăzute de Legea calității în construcții nr. 10/1995 cu modificările ulterioare:

- Rezistența și stabilitatea la sarcini statice și seismice: structura de rezistență a clădirii propuse va corespunde normelor de stabilitate statică, dinamică și seismică în conformitate cu normativele de proiectare a construcțiilor la acțiuni seismice în vigoare.
- Siguranța la foc: asigurarea cerințelor esențiale de protecție la foc se va face conform normativelor în vigoare P118/1-2013 și ordinului comun MI și MLPAT nr. 318/1219 MC din 1994 cu modificări ulterioare.

- Siguranța în exploatare: măsurile de siguranță în exploatare vor avea în vedere respectarea întocmai a legislației în construcții, a tuturor standardelor și normativelor specifice funcțiunii rezidențiale. Se vor prevedea măsuri de siguranță în utilizare, iluminare naturală și artificială, ventilație corespunzătoare, separarea circulației pe funcțiuni. Securitatea utilizatorilor este asigurată atât prin folosirea și punerea în operă a materialelor de calitate adecvată funcțiunilor cât și prin respectarea strictă a normelor și normativelor în vigoare în ceea ce privește proiectarea instalațiilor aferente construcției.
- Calitatea materialelor folosite pentru finisarea pardoselilor va asigura circulația utilizatorilor în siguranță atât la interior, cât și la exterior. Scările care fac legătura între nivelurile construcției vor răspunde normelor de calcul. Parapeții și/sau balustradele vor avea o înălțime și o configurație adecvate.
- Prin proiectarea instalațiilor aferente se vor specifica normele pe care trebuie să le îndeplinească utilajele, aparatele și traseele care fac parte integrantă din fiecare sistem.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune. Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a locurilor de parcare necesare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentul regulament, precum și conform Regulamentului pentru Locuri de parcare, aprobat prin hotărâre de consiliu local, HCL nr. 114 din 2021.08.31.

(3) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Primăria Ghimbav și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin legislația de specialitate.

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

(3) Rețelele tehnico-edilitare existente vor fi reamplasate subteran.¹

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuielile sale nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o Subzonă Istorică de Referință (SIR) la alta, în funcție de destinația parcelei.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejur

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor legislației de mediu.
- (2) Intervențiile viitoare asupra vegetației din ansambluri monument istoric și din zonele de protecție a monumentelor acestora se vor face numai cu acordul Direcției pentru Cultură Brașov.
- (3) Spațiile plantate, scuarurile și aliniamentele plantate, precum și spațiile publice marcate ca valoroase în planșa de reglementări aferentă R.L.U. P.U.Z.C.P. Ghimbav vor fi conservate și reabilite. Se interzice desființarea definitivă a acestora sau ocuparea lor cu construcții.

1.6. DEFINIRE POT ȘI CUT

Procentul de ocupare a terenului² (**POT**) reprezintă 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 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.

Coeficientul de utilizare a terenului³ (**CUT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și

¹ Conform HG 525/1996

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

³ Idem 1.

copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

SIR 1 - SUBZONA CENTRALĂ NUCLEU - BISERICA FORTIFICATĂ

Subzona funcțională SIR 1 este nucleul orașului, zonă ce cuprinde centrul inițial cu primele așezări omenești din zona Bisericii Fortificate. Caracterul acesteia este de zonă istorică, de cult, fiind ocupată în întregime de parcela bisericii fortificate evanghelice a orașului, clădire, ziduri și ansamblu protejate și înscrise în LMI.

2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Se introduce obligativitatea elaborării studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru orice modificări aduse parcelei Bisericii Fortificate.

Viitoarele intervenții se vor face ținând cont de Studiul Istoric aferent P.U.Z.C.P. Ghimbav.

2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 1:

- Lăcașe de cult;
- Unități de locuire al personalului clădirii de cult;
- Anexe și construcții exterioare necesare unei bune desfășurări a activității lăcașului de cult, în spațiile deja construite. Nu se admit clădiri noi pe parcelă sau extinderi ale celor existente.
- Amenajări peisagistice și pietonale care să pună în valoare ansamblul și să nu afecteze vizibilitatea monumentelor

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SIR 1:

- Comerț și alimentație publică practicate în clădiri alipite zidurilor Bisericii Fortificate;
- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

SIR 1

Pentru întreaga incintă clasată ansamblu monument istoric cod LMI BV-II-a-A-11702, este în lucru un proiect de consolidare, restaurare și amenajare. De remarcat că în decursul timpului asupra incintei nu s-au realizat sondaje sau cercetări arheologice drept care rămâne un spațiu cu potențial arheologic cert ce își așteaptă descoperirea.

Conform recomandărilor Studiului Arheologic:

- (1) Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și siturile arheologice reperate se bucura de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.
- (2) În aceste zone, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a cailor de comunicație, dotarilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea 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 va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultura Brașov).
- (3) Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descarcarea terenului de sarcina arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- (4) Descarcarea de sarcina arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătura arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descarcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție *in situ*).
- (5) Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intra în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. Art. 7, lit. A) din OG 43/2000 republicată).
- (6) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea 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 instruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.
- (7) 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.
- (8) Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- (9) Săpăturile arheologice întreprinse se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (10) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- (11) Descoperirile arheologice intamplatoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la art. E, efectuate în afara zonelor menționate și în afara 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.
- (12) Descoperirile arheologice intamplatoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultura Brașov, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării .

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește parcela întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpurilor de la stradă sunt interzise. Se interzic intervenții de tipul: extinderi, mansardări, modificări ale cadrului construit, reabilitari – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – $H_{max} = 15.0\text{ m}$ (de la cota terenului actual)*”.

2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SIR 1

Această subzonă are în componența sa o singură parcelă, cea a Bisericii Fortificate, o parcelă de mari dimensiuni, peste 1 ha, de formă neregulată, cu raportul laturilor apropiat de 1.

Se interzice modificarea, divizarea sau împărțirea parcele istorice, aceasta fiind importantă pentru păstrarea caracterului, perspectivei și unei bune vizibilități către monumentul istoric clasa A – Ansamblul bisericii evanghelice fortificate.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **alinamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

SIR 1

Dispunerea clădirilor pe parcelă nu va fi modificată. Amplasarea construcțiilor față de aliniament nu se modifică. Se păstrează clădirile în forma lor existentă. Este permisă demolarea celor două clădiri parter adosate zidului fortificat și restaurarea zidului de care erau lipite, cu condiția ca acestea să nu fie înlocuite cu alte clădiri.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

SIR 1

Dispunerea clădirilor pe parcelă nu va fi modificată. Este permisă demolarea celor două clădiri parter adosate zidului fortificat și restaurarea zidului de care erau lipite, cu condiția ca acestea să nu fie înlocuite cu alte clădiri.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SIR 1

Nu sunt permise noi construcții, ci doar renovări ale celor existente, cu păstrarea fidelă a elementelor constructive, materialelor de construcție.

Sunt exceptate de la această regulă clădirile adosate zidurilor fortificate, care se pot restaura/ reabilita, cu condiția aducerii la forma inițială (din punct de vedere al proporțiilor pe fațadă, formei acoperișului, materialelor de construire), pentru a se armoniza din punct de vedere arhitectural cu ansamblul. Pentru aceste operațiuni se pot folosi fotografii vechi.

2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

Nu se permit construcții noi sau extinderi, ci doar păstrarea / reabilitarea clădirilor existente. Se va păstra POT-ul din situația existentă în teren.

Se admit modificări ale POT-ului doar prin reducerea celui existent la un POT mai mic, prin demolarea celor două clădiri parter adosate zidului fortificat și restaurarea zidului de care erau lipite, cu condiția ca acestea să nu fie înlocuite cu alte clădiri.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SIR 1

Nu este permisă supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

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

Materiale

Se recomandă studii de parament pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. Pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn;
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn;
- Soclu: tencuială în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis;
- Fațade: tencuială gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde, cărămiziu deschis, ocru, pământii.

Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.

2.2.8. Accese și circulații

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁴, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstructionate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁵. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SIR 1

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat a.î. să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, atât pietonal cât și auto.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun.

⁴ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁵ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică precum magazine, marketuri, laboratoare de analize etc, se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă și accese pentru cărucioare.

Accesul se face fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului. Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public se va realiza exclusiv pe proprietatea privată. Dacă clădirea este publică și dimensiunea trotuarului permite, se admit trepte realizate pe domeniul public.

2.2.9. Staționări și pavaje

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

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și supateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

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

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat. În toate cazurile se va obține în prealabil avizul CZMI.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru orice investiție nouă, se impune realizarea unui studiu de inundabilitate la faza de Aviz amplasament a proiectului/ investiției respective.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se va păstra CUT-ul din situația existentă în teren.

Se admit modificări ale CUT-ului doar prin reducerea celui existent la un CUT mai mic, prin demolarea celor două clădiri parter adosate zidului fortificat și restaurarea zidului de care erau lipite, cu condiția ca acestea să nu fie înlocuite cu alte clădiri.

2.3.2. Condiții de depășire CUT

Depășirea CUT-ului existent nu este permisă.

SIR 2 - Subzona instituțiilor publice

Subzona funcțională SIR 2 este caracterizată de clădirile monumentale, cu volumetrie aparte față de restul ansamblului, în care se desfășoară în principal activități administrative și activități de învățământ.

Aici se regăsesc principalele funcțiuni ce au gravitat în jurul zonei centrale, cu caracteristici arhitecturale și urbanistice distincte, de funcțiuni publice, cu gabarite mai mari ale principalelor clădiri reprezentative din jurul Bisericii, mare parte din ele fiind servicii publice. Acestea sunt construite în mare parte la începutul secolului XX, cu volume și arhitectură similară, formând un ansamblu destul de coerent.

2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Se introduce obligativitatea elaborării studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru orice modificări aduse imobilelor monument istoric clasat LMI.

Viitoarele intervenții se vor face ținând cont de Studiul Istoric aferent P.U.Z.C.P. Ghimbav.

Operațiunile posibil implementabile pe clădirile din subzona istorică de referință se vor face ținând cont de importanța și de calitatea lor ambientală, conform planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului PUZCP, 04. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.*

2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 2:

- Construcții administrative;
- Construcții financiar-bancare;
- Construcții de cultură;
- Instituții, birouri individuale sau sedii de firme;
- Construcții de învățământ;
- Poștă;
- Construcții pentru comerț și servicii;
- Construcții pentru sănătate, farmacii, clinici, laboratoare de analize;
- Construcții și amenajări sportive, baze sportive, cu condiția înscrierii în volumetria clădirilor din zonă și respectând regulile de aspect exterior al clădirilor enunțate în prezentul regulament;
- Spații de cazare, cu condiția să nu aducă modificări asupra arhitecturii tradiționale și valorilor reperate și asupra modului de organizare a gospodăriilor și cu condiția asigurării accesului din curte;
- Activități de agrement, odihnă, loisir.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SIR 2:

- Depozitare de deșuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

SIR 2

Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpului de la stradă, se admit doar dacă vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiiri și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare care nu vizează corpul întreg de la stradă al imobilului.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – $H_{max} = 15.0\text{ m}$ (de la cota terenului actual)*”.

2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SIR 2

Parcelele subzonei SIR 2 au forme neregulate, poligonale majoritatea fără unghiuri drepte, cu dimensiuni care variază între 300mp și 4000mp. Raportul dintre laturi este de aproximativ ½. Parcelele de dimensiuni mai mari sunt ocupate de clădiri pentru învățământ și sunt în principal aceleași încă din secolul trecut, nesuferind modificări sau reparcelări în marea lor majoritate.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

SIR 2

Disponerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va veni în continuarea construcției, realizată din același material și tencuită în aceeași culoare, a.î. să dea impresia unui front continuu.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;

- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

SIR 2

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană, până la limita edificabilului. Frontul continuu va fi dat prin continuarea clădirii principale de la stradă cu poarta specifică săsească, așa cum este ea reglementată în prezentul regulament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar și ținându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:

- pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mică de **12,00m**, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim **H/2**;
- pentru parcelele cu deschidere la stradă cuprinsă între **12,00m și 18,00m**, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim **H/2**, dar nu mai puțin de **3,00m**;
- pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de **18,00 m**, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanța minimă dintre clădiri să fie **H/2**, dar nu mai puțin de **4,00m**.

Retragerea față de limita de spate a parcelei este reglementată conform planșei de Reglementări urbanistice, aceasta fiind egală cu alinierea de spate din planșă. Alinierea de spate reprezintă limita de construibilitate a parcelei și totodată retragerea minimă obligatorie față de spatele parcelei.

La parcelele de colț, limita inferioară a parcelei (fundul parcelei) se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

SIR 2

Noile construcții se vor amplasa în continuarea clădirii principale, distanțate față de aceasta cu minim **H/2**. Pentru parcelele cu deschidere mai mare de 18,00m, clădirile pot fi amplasate și lateral una față de cealaltă, iar distanța minimă dintre acestea va fi **H/2**, dar nu mai puțin de **4,00m**.

2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

SIR 2

Procentul maxim de ocupare a terenului este stabilit ținând cont de legislația în vigoare și dotările minime necesare fiecărei funcțiuni. Astfel, se permite:

- POT maxim = **70%**, pentru funcțiunile: Construcții administrative, birouri, poștă, construcții pentru comerț și servicii, farmacii, clinici, laboratoare de analize;
- POT maxim = **50%**, pentru funcțiunile: Construcții de cultură, construcții și amenajări sportive, baze sportive, construcții de turism de dimensiuni mici, unități de cazare;

- POT maxim = **25%**, pentru funcțiunile: Construcții de învățământ, Activități de agrement, odihnă, loisir;

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SIR 2

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor:

- **S+D+P+1E** (maxim **9 m** la cornișă și **14 m** la coamă în cazul învelitorilor cu panta de **45° – 55°** și **15 m** la coamă în cazul învelitorilor cu panta de **55° – 60°**)
- Se admit depășiri ale înălțimii până la **S+D+P+1E+M**, (fără a depăși **15 m** la coamă) pe fațada din interiorul gospodăriei și pentru clădirile din interiorul gospodăriei, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament). Suprafața la sol a noii clădiri de înălțime **S+D+P+1E+M** nu poate depăși **1/3** din suprafața construită la sol a tuturor clădirilor existente.
- Sunt admise mansardările construcțiilor, cu condiția înscrierii mansardei în volumul existent și a păstrării formei acoperișului inițial, a materialelor tradiționale și a formei ferestrei. Se admite transformarea acoperișurilor cu 4 ape în acoperiș cu 2 ape sau cu 2 ape și teșit mansardat, cu condiția executării în maniera acoperișurilor tradiționale și cu materiale tradiționale (țiglă tip solzi, tradițională) și cu condiția nedepășirii liniei de coamă și de cornișă existente/ reglementate în prezentul regulament.
- Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică.
- **S+D+P+1E+M** – pentru parcele de colț.
- Se va avea în vedere condiția nedepășirii înălțimii maxime a frontului la coamă (sunt exceptate clădirile fără valoare arhitecturală, a căror înălțime nu se consideră la stabilirea înălțimii maxime la coamă) și cu condiția înscrierii în specific din punct de vedere al proporțiilor acoperișului și a păstrării restului de caracteristici ale clădirilor săsești, etc. Noua construcție se va încadra în volumul general al clădirilor cu specific tradițional, cu păstrarea proporțiilor dintre elementele arhitecturale componente și a proporțiilor de pe fațadă.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SIR 2

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

Acoperiș

Din punct de vedere al formei acoperișului, se disting trei tipuri principale⁶:

- Acoperișul în 4 ape provenit ca tipologie din modelul vechi al acoperișurilor cu paie și șindrilă. Inițial, acoperișul în 4 ape era mai înalt.
- Acoperișul în 2 ape, distingându-se aici o altă tipologie, a acoperișului în 2 ape teșit (numit și acoperiș nemțesc, acoperiș cu pinion, ce poate fi încadrat atât la tipologia de acoperiș cu 4 ape, cât și la cea de 2 ape), cu sau fără rând de țigle la cornișă. „Acest acoperiș era format din două ape mari, un fronton triunghiular în spatele casei și unul teșit în fața casei. Acesta se compune dintr-o suprafață trapezoidală verticală numită fruntar, în care sunt practicate două mici ferestre spre luminarea podului, numite ursoici și dintr-o suprafață triunghiulară oblică, așezată deasupra fruntarului, numită căluș. Fruntarul este ceva mai retras față de linia verticală a pereților, fiind despărțit de aceștia printr-o mică strașină

⁶ Nicolae Dunăre - „Țara Bârsei, Volumul II”, 1972

acoperită cu țiglă numită barcan”. „Prezența acestui tip de acoperiș în 2 ape cu fruntar, căluș și barcan (fiind aproape generalizată în satul Holbav) trebuie pusă în legătură și cu influența exercitată de arhitectura urbană prin intermediul celei săsești”.

- Acoperiș în 3 ape, cu fronton triunghiular spre curte.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streășina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streășina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente care au suprafață la sol mai mică de 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon). Pentru clădirile care au suprafața la sol mai mare de 250 mp, noile construcții și extinderile se vor dispune în sistem pavilionar. (este permisă dispunerea acestora alipite la construcțiile existente)
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).
- Soclul va ocupa între 11-19 % din înălțime.
- Distanța dintre soclu și fereastră va ocupa 17-27% din înălțime.
- Înălțimea ferestrelor va fi de maximum 30-40% din înălțimea clădirii.
- Distanța dintre fereastră și cornișă va fi de maximum 19-28% din înălțimea a clădirii.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.

- Dacă se optează pentru alte proporții, acestea se vor echilibra cu ajutorul decorațiilor, care pot crea registre horizontale și verticale, sau alte tipuri de decorații ce se încadrează în specificul local, ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional.
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40 % din suprafața fațadei, dispuse doar spre interiorul lotului.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn și care să urmărească și să continue linia și arhitectura cornișei (se admite depășirea cu maxim 40 cm a liniei cornișei clădirii); împrejmuirea va fi de asemenea acoperită cu țiglă ceramică tradițională (de preferat tip solzi).
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feroneriei și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosurii, traverse etc. Se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism).⁷
- Ferestrele vor fi în patru sau șase canaturi, simple sau duble.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei. Ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3.
- Ferestrele pot fi dublate de obloane de lemn.
- Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșizare corectă datorată forme atipice, soluții de umbră atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).
- Soclu: tencuiă în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis sau cărămiziu închis;
- Fațade: tencuiă gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde oliv, salvie, vernil deschis, cărămiziu deschis, ocru deschis, pământiu deschis pentru culorile dominante, alb, culori pământii închise, nuanțe mai închise sau mai deschise decât a culorii predominante pentru accente.
- Extinderea pe orizontală respectă nu doar ierarhia volumelor, ci și ierarhia materialelor: cărămida tencuită indică existența unei clădiri principale de locuit, pe când lemnul indică o clădire cu o funcțiune secundară, așa cum se obișnuiește în arhitectura vernaculară.

⁷ Ghid OAR

- Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.
- Este interzisă eliminarea decorațiilor clădirilor cu valoare mare și medie și a monumentelor.
- Se recomandă folosirea decorațiilor cu forme și caracteristici împrumutate din exemple de clădiri cu valoare din Ghimbav la clădirile noi sau cele cu valoare mică pentru echilibrarea fațadelor.

2.2.8. Accese și circulații

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁸, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstructionate de amplasarea de semnalizări, împrejurimi, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, atât pietonal cât și auto.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică precum magazine, marketuri, laboratoare de analize etc, se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă și accese pentru cărucioare.

Accesul se face fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului.

Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public se va realiza exclusiv pe proprietatea privată. Dacă clădirea este publică și dimensiunea trotuarului permite, se admit trepte realizate pe domeniul public.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁹. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat a.î. să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual.

⁸ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁹ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

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

SIR 2

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat. În toate cazurile se va obține în prealabil avizul CZMI.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru orice investiție nouă, se impune realizarea unui studiu de inundabilitate la faza de Aviz amplasament a proiectului/ investiției respective.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

SIR 2

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

De o deosebită importanță pentru păstrarea caracterului istoric al țesutului și a organizării istorice a parcelelor zonei centrale sunt grădinile din spatele loturilor. Acestea trebuie menținute ca atare, drept spații neconstruibile, respectându-se alinierea de spate din *Planșa 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aferentă PUZCP.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini;

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

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

Pentru locuințe se impune păstrarea unei suprafețe de minimum 30% de spațiu liber. Minim 20% din suprafața parcelei va fi ocupată de spațiul plantat.

2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

SIR 2

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:

- CUT maxim = 1,4 pentru imobilele cu POT maxim 70%.
- CUT maxim = 1 pentru imobilele cu POT maxim 50%.
- CUT maxim = 0,5 pentru imobilele cu POT maxim 25%.

SIR 3 - Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric constituit

Subzona funcțională SIR 3 este o subzonă de locuințe și funcțiuni complementare locuirii, organizate funcțional și morfologic după regulile istorice ale satelor săsești.

O parte a zonei este situată pe una dintre cele mai importante artere ale orașului încă din trecut, fiind atunci preferată de locuitori pentru plimbări sau alte evenimente de socializare. Are de asemenea și un caracter urbanistic propriu și, deși în Ghimbav se remarcă o uniformitatea a țesutului urban, există mici diferențe prin care zone ale centrului istoric se disting una de cealaltă. În cazul aceste observăm un caracter mai reprezentativ, clădirile având dimensiuni mai mari, aici găsindu-se și majoritatea din puținele case cu etaj din zona centrală.

2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

SIR 3

Este obligatorie pentru stabilirea modului de ocupare al terenului care să respecte specificul local elaborarea studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru toate imobilele monument și imobilele cu valoare incluse, în zona de studiu a P.U.Z. și avizarea acestora de către Direcția de Cultură Brașov. Excepție sunt acele lucrări ce se înscriu în Ordinul nr. 3.037 din 20 iulie 2020. Aceste studii vor stabili și elementele valoroase ce trebuie conservate și puse în valoare, elemente asupra cărora se poate interveni, cu păstrarea specificului local și elemente agresive ce trebuie eliminate pentru restabilirea unei imagini coerente.

Pentru alte tipuri de imobile se va realiza un studiu de încadrare în specificul local avizat de Direcția de Cultură Brașov. Studiile de încadrare în specificul local vor stabili, conform recomandărilor Studiului istoric și Ghidului de construire în Orașul Ghimbav intervențiile posibile ce pot aduce imobilul la o coerență arhitecturală atât a obiectului în sine, cât și a ansamblului.

Construcțiile noi trebuie să țină cont de raportul de covizibilitate cu elementele identificate ca fiind valoroase (monumente, clădiri cu valoare, amenajări cu valoare, spații publice noi rezultate prin propunere). Autorizarea acestora va fi condiționată de un studiu de covizibilitate care să țină cont de elementele valoroase de mai sus.

2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 3

- Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P sau P+M, (maxim 5,5 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55° și 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 70°) cu condiția înscrierii în volumul general al clădirilor tradiționale din zonă. Se admit depășiri ale înălțimii cu maxim un etaj – P+1+M, (fără a depăși 14 m la coamă) cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament).
- Unități de alimentație publică, cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă – de exemplu imobilul de pe strada Morii nr. 11);
- Construcții pentru comerț și servicii cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă- de exemplu strada Morii nr. 11);
- Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazii, șuri etc, cu condiția de a fi amplasate în continuare construcției principale și să nu fie percepute din domeniul public;
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor publice;
- Spații de cazare, cu condiția să nu aducă modificări asupra arhitecturii tradiționale și valorilor reperate și asupra modului de organizare a gospodăriilor și cu condiția asigurării accesului din curte.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SIR 3

- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

SIR 3

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale, sustenabile atât pentru noile clădiri cât și pentru modernizarea sau renovarea celor existente

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpului de la stradă, se admit doar dacă vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiiri și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare care nu vizează corpul întreg de la stradă al imobilului.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – $H_{max} = 15.0\text{ m}$ (de la cota terenului actual)”.

2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SIR 3

Subzona SIR 3 întrunește caracteristici ale parcelelor care conturează și susțin imaginea istorică a așezărilor sătești. Acestea sunt parcele tradiționale, de formă neregulată, alungită, cu raportul dintre laturi foarte mic, cuprins între 1/6 și 1/10.

Dimensiunile parcelelor sunt mari, specifice zonei, cuprinse între 1000mp și 3000mp, majoritatea având în jur de 2000 mp. Parcelele ce adăpostesc funcțiuni distincte față de cea de locuire su suprafață mai mare și deschidere la stradă mai largă. Parcelele de pe str. Pieței, str. Morii, str. Nouă și str. Lungă au deschideri la stradă de peste 12m, în 90% din cazuri.

Organizarea parcelei este făcută după regulile tradiționale ale așezărilor săsești: curtea cu construcțiile se află în fața parcelei, către accesul public, iar în spate sunt desfășurate grădinile de dimensiuni mari ale fiecărei gospodării. Clădirea principală este amplasată la stradă, lipită de aliniament și se continuă cu poarta

de acces. Clădirile secundare și anexele stau în urma celei principale. Regimul de construire este alipit de o latura a parcelei.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **alinimentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

SIR 3

Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va fi dispusă în continuarea construcției, realizată din același material și tencuită în aceeași culoare, a.î. să dea impresia unui front continuu.

Pe parcelele libere, construcțiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniament.

Excepție vor face clădirile monument sau cu valoare arhitecturală retrase de la aliniament, care își mențin alinierea.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, cu clădirile principale la stradă și anexele în continuarea acestora.

Grădinile vechi reprezintă o caracteristică a satelor săsești. Acestea se desfășurau în spatele gospodăriei, parcelele dispunând de suficient spațiu, fiind în general parcele de tip alungit. Se recomandă păstrarea acestui specific.

Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, a grajdurilor, a șoproanelor și a șurelor, care să valorifice un fond construit valoros (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează, de cele mai multe ori, caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale sau recrearea ansamblurilor vechi, prin ghidarea după planuri și poze vechi. Se observă astfel un țesut dens ocupat până la șurele de capăt, cu clădiri dispuse de-a lungul parcelei.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

SIR 3

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană, până la limita edificabilului. Frontul continuu va fi dat prin continuarea clădirii principale de la stradă cu poarta specifică săsească, așa cum este ea reglementată în prezentul regulament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar și ținându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:

- pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mică de **12,00m**, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim **H/2**;
- pentru parcelele cu deschidere la stradă cuprinsă între **12,00m și 18,00m**, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim **H/2**, dar nu mai puțin de **3,00m**;
- pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de **18,00 m**, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanța minimă dintre clădiri să fie **H/2**, dar nu mai puțin de **4,00m**.

Retragerea față de limita de spate a parcelei este reglementată conform *Planșei 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aceasta fiind egală cu *aliniera de spate*. Alinierea de spate reprezintă limita de construibilitate a parcelei și totodată retragerea minimă obligatorie față de spatele parcelei.

Pentru SIR 3, limita de construibilitate este calculată ducând o paralelă la aliniament, la o distanță de 60 m față de acesta.

La parcelele de colț, limita inferioară a parcelei se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

SIR 3

Pentru păstrarea specificului local, se recomandă amplasarea perimetrală a construcțiilor, formând incinte, specifice arhitecturii săsești.

Noile construcții se vor amplasa în continuarea clădirii principale, distanțate față de aceasta cu minim **H/2**. Pentru parcelele cu deschidere mai mare de 18,00m, clădirile pot fi amplasate și lateral una față de cealaltă, iar distanța minimă dintre acestea va fi **H/2**, dar nu mai puțin de **4,00m**.

Clădirile vor păstra modul de amplasare existent, în stil vagon. Există o linie de capăt definită în *Planșa 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, ce în trecut reprezenta șura și era amplasată, spre deosebire de restul anexelor paralel cu strada. În Ghimbav, retragerea față de fundul de lot a fost determinată în așa fel încât să se recreeze fostele șure de capăt (pentru aceste clădiri de capăt este permisă amplasarea în stil înșiruit). Astfel, clădirile vor fi retrase în așa fel încât să se păstreze linia de capăt a construcțiilor, existentă în trecut.

Pentru parcelele libere, se va respecta modul de amplasare tradițional, cu construcții amplasarea clădirilor pe latura lungă, și păstrarea unei alinieri a fundului de lot.

2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

SIR 3

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- POT max = **40%** pentru parcelele ce și-au schimbat aspectul inițial prin împărțire (de-a lungul laturii lungi) și pentru parcelele de colț sau parcelele dispuse pe străzi de categoria IV rezultate în timp (de exemplu strada Cuza Vodă);
- POT max = **30%** pentru parcelele originare, care și-au păstrat lungimea (din stradă până la râul Ghimbășel pentru străzile Pieței și Morii, până la limita zonei analizate pentru restul parcelor din SIR 3) și pentru parcelele cu suprafața sub 1.800mp;
- POT max = **25%** pentru parcelele cu suprafața de peste 1.800mp;

Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară. Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SIR 3

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor:

- S+D+P (maxim **5,5 m** la cornișă și **11 m** la coamă în cazul învelitorilor cu panta de **45° – 55°**)
- Se admit depășiri ale înălțimii până la **S+D+P+M**, (fără a depăși 12 m la coamă) pe fațada din interiorul gospodăriei și pentru clădirile din interiorul gospodăriei, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament) și cu condiția ca amprenta la sol ale acestora să nu depășească o treime din aria construită totală la sol a clădirilor.
- Pentru a se păstra o imagine unitară la stradă, se poate păstra pentru fațada principală (în special pentru clădirile în formă de L, T sau U, dar uneori și pentru cele dreptunghiulare sau în formă de I, o împărțire de tip soclu, etaj, pod mansardat, urmând ca în interiorul gospodăriei această împărțire să varieze, în limita înălțimii maxime în metri;
- Sunt admise mansardările construcțiilor, cu condiția înscrierii mansardei în volumul existent și a păstrării formei acoperișului inițial, a materialelor tradiționale și forma ferestrei (de exemplu acoperișurile în 2 ape pot avea pe fronton doar 2 goluri de mici dimensiuni, de formă pătrată sau rotundă. Sunt interzise alte forme). Se admite transformarea acoperișurilor cu 4 ape în acoperiș cu 2 ape sau cu 2 ape și teșit mansardat, cu condiția executării în maniera acoperișurilor tradiționale și cu materiale tradiționale (țiglă tip solzi, tradițională) și cu condiția nedepășirii liniei de coamă și de cornișă existente/ reglementate în prezentul regulament.
- Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică.
- **S+D+P+M** – pentru parcele de colț.
- Se va avea în vedere condiția nedepășirii înălțimii maxime a frontului la coamă (sunt exceptate clădirile fără valoare arhitecturală, a căror înălțime nu se consideră la stabilirea înălțimii maxime la coamă) și cu condiția înscrierii în specific din punct de vedere al proporțiilor acoperișului și a păstrării restului de caracteristici ale clădirilor săsești, etc. Noua construcție se va încadra în volumul general al clădirilor cu specific tradițional, cu păstrarea proporțiilor dintre elementele arhitecturale componente și a proporțiilor de pe fațadă.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SIR 3

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

Modalitățile de extindere se pot realiza:

- În continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor.
- Ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare.
- Prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri.¹⁰

Acoperiș

Din punct de vedere al formei acoperișului, se disting trei tipuri principale¹¹:

- Acoperișul în 4 ape provenit ca tipologie din modelul vechi al acoperișurilor cu paie și șindrilă. Inițial, acoperișul în 4 ape era mai înalt.
- Acoperișul în 2 ape, distingându-se aici o altă tipologie, a acoperișului în 2 ape teșit (numit și acoperiș nemțesc, acoperiș cu pinion, ce poate fi încadrat atât la tipologia de acoperiș cu 4 ape, cât și la cea de 2 ape), cu sau fără rând de țigle la cornișă. „Acest acoperiș era format din două ape mari, un fronton triunghiular în spatele casei și unul teșit în fața casei. Acesta se compune dintr-o suprafață trapezoidală verticală numită frunțar, în care sunt practicate două mici ferestre spre luminarea podului, numite ursoici și dintr-o suprafață triunghiulară oblică, așezată deasupra frunțarului, numită căluș. Frunțarul este ceva mai retras față de linia verticală a pereților, fiind despărțit de aceștia printr-o mică strașină acoperită cu țiglă numită barcan”. „Prezența acestui tip de acoperiș în 2 ape cu frunțar, căluș și barcan (fiind aproape generalizată în satul Holbav) trebuie pusă în legătură și cu influența exercitată de arhitectura urbană prin intermediul celei săsești”.
- Acoperiș în 3 ape, cu fronton triunghiular spre curte.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două ape, sau 2 ape cu fronton teșit cu pante egale. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streășina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streășina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.

¹⁰ Ghid OAR

¹¹ Nicolae Dunăre - „Țara Bârsei, Volumul II”, 1972

- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente care au suprafață la sol mai mică de 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon). Pentru clădirile care au suprafața la sol mai mare de 250 mp, noile construcții și extinderile se vor dispune în sistem pavilionar. (este permisă dispunerea acestora alipite la construcțiile existente).
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).
- Soclul va ocupa între 11-19 % din înălțimea clădirii.
- Distanța dintre soclu și fereastră va ocupa 17-27% din înălțimea clădirii.
- Înălțimea ferestrelor va fi de maximum 30-40% din înălțimea clădirii.
- Distanța dintre fereastră și cornișă va fi de maximum 19-28% din înălțimea clădirii.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.
- Dacă se optează pentru alte proporții, acestea se vor echilibra cu ajutorul decorațiilor, care pot crea registre orizontale și verticale, sau alte tipuri de decorații ce se încadrează în specificul local, ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional.
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40 % din suprafața fațadei, dispuse doar spre interiorul lotului.

Materiale

Se recomandă studii de parament pentru clădirile vechi ale orașului, pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn și care să urmărească și să continue linia și arhitectura cornișei (se admite depășirea cu maxim 40 cm a liniei cornișei clădirii); împrejmuirea va fi de asemenea acoperită cu țiglă ceramică tradițională (de preferat tip solzi).
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feronierilor și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare.

În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. Se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism).¹²

- Ferestrele vor fi în patru sau șase canaturi, simple sau duble.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei. Ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3.
- Ferestrele pot fi dublate de obloane de lemn.
- Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșeizare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).
- Soclu: tencuială în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis sau cărămiziu închis;
- Fațade: tencuială gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde oliv, salvie, vernil deschis, cărămiziu deschis, ocru deschis, pământiu deschis pentru culorile dominante, alb, culori pământii închis, nuanțe mai închise sau mai deschise decât a culorii predominante pentru accente.
- Extinderea pe orizontală respectă nu doar ierarhia volumelor, ci și ierarhia materialelor: cărămida tencuită indică existența unei clădiri principale de locuit, pe când lemnul indică o clădire cu o funcțiune secundară, așa cum se obișnuiește în arhitectura vernaculară.
- Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.
- Este interzisă eliminarea decorațiilor clădirilor cu valoare mare și medie și a monumentelor.
- Se recomandă folosirea decorațiilor cu forme și caracteristici împrumutate din exemple de clădiri cu valoare din Ghimbav la clădirile noi sau cele cu valoare mică pentru echilibrarea fațadelor.

Împrejmuirea

- Valoarea ansamblului de locuințe este dată atât de fiecare element arhitectural de valoare, cât și de fronturile percepute în mod unitar. La aceasta contribuie unitatea arhitecturală, dar și caracteristică gospodăriilor săsești de a se continua cu o poartă zidită, ansamblul fiind perceput ca un front continuu.
- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor respecta specificul zonei și vor fi organizate în continuarea clădirilor dispuse la aliniament.

¹² Ghid OAR

- Poarta trebuie să formeze un front continuu la stradă, împreună cu clădirea. Cota cornișei porții trebuie să se continue cu cota cornișei clădirii, acceptându-se o diferență de cotă de maximum 40 cm. Pentru învelitoarea clădirii și acoperire porții se vor folosi aceleași materiale și aceleași culori.
- Poarta propriu-zisă va respecta modul tradițional de alcătuire, fiind realizată din lemn și decorată, având forma unei arcade.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
- Împrejmuirile de pe limitele posterioare ale parcelelor care sunt în vecinătatea râului Ghimbășel vor fi realizate din materiale naturale, cu înălțimea de maximum 60cm, dublate de gard viu.

2.2.8. Accese și circulații

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice¹³, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Accesul carosabil se va realiza doar prin intermediul porții de acces.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale¹⁴. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior.

SIR 3

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat a.î. să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale.

2.2.9. Staționări și pavaje

SIR 3

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

¹³ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

¹⁴ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

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

SIR 3

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelor.

În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat. În toate cazurile se va obține în prealabil avizul CZMI.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru orice investiție nouă, se impune realizarea unui studiu de inundabilitate la faza de Aviz amplasament a proiectului/ investiției respective.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

SIR 3

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din **suprafața totală construibilă**¹⁵ și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

¹⁵ Suprafața totală construibilă = suprafața cuprinsă între aliniament și limita de construibilitate a parcelei (alinierea de spate a parcelei)

Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

De o deosebită importanță pentru păstrarea caracterului istoric al țesutului și a organizării istorice a parcelelor zonei centrale sunt grădinile din spatele loturilor. Acestea trebuie menținute ca atare, drept spații neconstruibile, respectându-se alinierea de spate din *Planșa 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aferentă PUZCP.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini;

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

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

Pentru locuințe se impune păstrarea unei suprafețe de minimum 30% de spațiu liber. Minim 20% din suprafața parcelei va fi ocupată de spațiul plantat.

2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi:

- **CUT max = 0,6** pentru parcelele ce și-au schimbat aspectul inițial prin împărțire (de-a lungul laturii lungi). Se permit modernizările (nu și extinderile) ale clădirilor existente, dacă CUT-ul existent depășește valoare de 0,6.
- **CUT max = 0,5** pentru S parcelă <1800 mp și pentru parcelele originare, care și-au păstrat lungimea – cele din stradă până la râul Ghimbășel pentru străzile Pieței și Morii, până la limita zonei analizate pentru restul parcelor din SIR 3.
- **CUT max = 0,4** pentru S parcelă > 1800 mp și pentru parcelele dispuse pe străzi de categoria IV rezultate în timp (de exemplu strada Cuza Vodă).

Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară. Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.

SIR 4 - Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat

Subzona funcțională SIR 4 este caracterizată de zonele de locuințe individuale, organizate pe parcele restructurate sau divizate, cu clădiri ce nu mai păstrează la fel de bine ca SIR 3 specificul satelor săsești din trecut. Această zonă se desfășoară de-a lungul arterelor str. Lungă și str. Nouă.

2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

SIR 4

Este obligatorie pentru stabilirea modului de ocupare al terenului care să respecte specificul local elaborarea studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru toate imobilele monument și imobilele cu valoare incluse, în zona de studiu a P.U.Z. și avizarea acestora de către Direcția de Cultură Brașov. Excepție sunt acele lucrări ce se înscriu în Ordinul nr. 3.037 din 20 iulie 2020. Aceste studii vor stabili și elementele valoroase ce trebuie conservate și puse în valoare, elemente asupra cărora se poate interveni, cu păstrarea specificului local și elemente agresive ce trebuie eliminate pentru restabilirea unei imagini coerente.

Pentru alte tipuri de imobile se va realiza un studiu de încadrare în specificul local avizat de Direcția de Cultură Brașov. Studiile de încadrare în specificul local vor stabili, conform recomandărilor Studiului istoric și Ghidului

de construire în Orașul Ghimbav intervențiile posibile ce pot aduce imobilul la o coerență arhitecturală atât a obiectului în sine, cât și a ansamblului.

Construcțiile noi trebuie să țină cont de raportul de covizibilitate cu elementele identificate ca fiind valoroase (monumente, clădiri cu valoare, amenajări cu valoare, spații publice noi rezultate prin propunere). Autorizarea acestora va fi condiționată de un studiu de covizibilitate care să țină cont de elementele valoroase de mai sus.

2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 4

- Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P sau P+M, (maxim 5,5 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55° și 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 70°) cu condiția înscrierii în volumul general al clădirilor tradiționale din zonă. Se admit depășiri ale înălțimii cu maxim un etaj – S+D+P+M, (fără a depăși 12 m la coamă) cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament).
- Unități de alimentație publică, cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă – de exemplu imobilul de pe strada Morii nr. 11);
- Construcții pentru comerț și servicii cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă- de exemplu strada Morii nr. 11);
- Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazine, șuri etc, cu condiția de a fi amplasate în continuare construcției principale și să nu fie percepute din domeniul public;
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor publice;
- Construcții subterane și supraterane cu destinația de parcare/ parcări supraetajate, cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P+M,
Noile construcții sunt condiționate de păstrarea frontului continuu, cu respectarea tuturor celorlalte specificații ale prezentului regulament referitoare la aspectul exterior al clădirilor, spații libere și spații plantate, amplasarea în raport cu limitele parcelei etc.;
- Spații de cazare, cu condiția să nu aducă modificări asupra arhitecturii tradiționale și valorilor reperate și asupra modului de organizare a gospodăriilor și cu condiția asigurării accesului din curte.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SIR 4

- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

SIR 4

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale, sustenabile atât pentru noile clădiri cât și pentru modernizarea sau renovarea celor existente

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpului de la stradă, se admit doar dacă vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiiri și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare care nu vizează corpul întreg de la stradă al imobilului.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – $H_{max} = 15.0\text{ m}$ (de la cota terenului actual)”.

2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SIR 4

Subzona istorică de referință 4 are o morfologie a țesutului urban distinctă față de celelalte SIR-uri anterior prezentate, parcelele istorice ale fostei așezări săsești fiind tăiate/ divizate pentru construirea ansamblului de locuire colectivă.

Caracterul specific de parcele lungi și înguste, cu grădini generoase a fost modificat, prin tăierea unei porțiuni mari din spatele parcelei. Această acțiune a dus la modificarea indicatorilor urbanistici, rezultând niște indicatori dublați, mult Subzona istorică de referință 4 mai mari decât în restul zonei.

Deschiderile la stradă sunt asemănătoare cu cele din restul țesutului zonei centrale, cu deschideri de peste 12m în majoritatea cazurilor.

Raportul dintre laturile parcelei este unul mai mare, datorită modificărilor survenite, având valoarea medie de 1/3.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

SIR 4

Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va veni în continuarea construcției, realizată din același material și tencuită în aceeași culoare, a.î. să dea impresia unui front continuu.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

SIR 4

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană, până la limita edificabilului. Frontul continuu va fi dat prin continuarea clădirii principale de la stradă cu poarta specifică săsească, așa cum este ea reglementată în prezentul regulament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar și ținându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:

- pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mică de **12,00m**, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim **H/2**;
- pentru parcelele cu deschidere la stradă cuprinsă între **12,00m și 18,00m**, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim **H/2**, dar nu mai puțin de **3,00m**;

- pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de **18,00 m**, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanța minimă dintre clădiri să fie **H/2**, dar nu mai puțin de **4,00m**.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SIR 4

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Noile construcții se vor amplasa în continuarea clădirii principale, distanțate față de aceasta cu minim **H/2**. Pentru parcelele cu deschidere mai mare de 18,00m, clădirile pot fi amplasate și lateral una față de cealaltă, iar distanța minimă dintre acestea va fi **H/2**, dar nu mai puțin de **4,00m**.

2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

SIR 4

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- POT max = 40%.
- POT max = 45% pentru parcelele de colț.

Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară.

Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SIR 4

- **S+D+P** (maxim **6,0 m** la cornișă și **11 m** la coamă în cazul învelitorilor cu panta de **45° – 55°**)
- Se admit depășiri ale înălțimii până la **S+D+P+M**, (fără a depăși **12 m** la coamă) pe fațada din interiorul gospodăriei și pentru clădirile din interiorul gospodăriei, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament) și cu condiția ca amprenta la sol a acesteia să nu depășească o treime din aria construită totală la sol a clădirilor.
- Pentru a se păstra o imagine unitară la stradă, se poate păstra pentru fațada principală (în special pentru clădirile în formă de L, T sau U, dar uneori și pentru cele dreptunghiulare sau în formă de I, o împărțire de tip soclu, etaj, pod mansardat, urmând ca în interiorul gospodăriei această împărțire să varieze, în limita înălțimii maxime în metri;
- Sunt admise mansardările construcțiilor, cu condiția înscrierii mansardei în volumul existent și a păstrării formei acoperișului inițial, a materialelor tradiționale și forma ferestrei (de exemplu acoperișurile în 2 ape pot avea pe fronton doar 2 goluri de mici dimensiuni, de formă pătrată sau rotundă. Sunt interzise alte forme). Se admite transformarea acoperișurilor cu 4 ape în acoperiș cu 2 ape sau cu 2 ape și teșit mansardat, cu condiția executării în maniera acoperișurilor tradiționale și cu

materiale tradiționale (țiglă tip solzi, tradițională) și cu condiția nedepășirii liniei de coamă și de cornișă existente/ reglementate în prezentul regulament.

- Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică.
- **S+D+P+M** - pentru parcele de colț.
- Se va avea în vedere condiția nedepășirii înălțimii maxime a frontului la coamă (sunt exceptate clădirile fără valoare arhitecturală, a căror înălțime nu se consideră la stabilirea înălțimii maxime la coamă) și cu condiția înscrierii în specific din punct de vedere al proporțiilor acoperișului și a păstrării restului de caracteristici ale clădirilor săsești, etc. Noua construcție se va încadra în volumul general al clădirilor cu specific tradițional, cu păstrarea proporțiilor dintre elementele arhitecturale componente și a proporțiilor de pe fațadă.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

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

Acoperiș

Din punct de vedere al formei acoperișului, se disting trei tipuri principale¹⁶:

- Acoperișul în 4 ape provenit ca tipologie din modelul vechi al acoperișurilor cu paie și șindrilă. Inițial, acoperișul în 4 ape era mai înalt.
- Acoperișul în 2 ape, distingându-se aici o altă tipologie, a acoperișului în 2 ape teșit (numit și acoperiș nemțesc, acoperiș cu pinion, ce poate fi încadrat atât la tipologia de acoperiș cu 4 ape, cât și la cea de 2 ape), cu sau fără rând de țigle la cornișă. „Acest acoperiș era format din două ape mari, un fronton triunghiular în spatele casei și unul teșit în fața casei. Acesta se compune dintr-o suprafață trapezoidală verticală numită fruntar, în care sunt practicate două mici ferestre spre luminarea podului, numite ursoici și dintr-o suprafață triunghiulară oblică, așezată deasupra fruntarului, numită căluș. Fruntarul este ceva mai retras față de linia verticală a pereților, fiind despărțit de aceștia printr-o mică strașină acoperită cu țiglă numită barcan”. „Prezența acestui tip de acoperiș în 2 ape cu fruntar, căluș și barcan (fiind aproape generalizată în satul Holbav) trebuie pusă în legătură și cu influența exercitată de arhitectura urbană prin intermediul celei săsești”.
- Acoperiș în 3 ape, cu fronton triunghiular spre curte.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două ape, sau 2 ape cu fronton teșit cu pante egale. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streășina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.

¹⁶ Nicolae Dunăre - „Țara Bârsei, Volumul II”, 1972

- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streășina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

Proporții și raportul plin gol al fațadelor

- Sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente care au suprafață la sol mai mică de 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon). Pentru clădirile care au suprafața la sol mai mare de 250 mp, noile construcții și extinderile se vor dispune în sistem pavilionar. (este permisă dispunerea acestora alipite la construcțiile existente)
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).
- Soclul va ocupa între 11-19 % din înălțime.
- Distanța dintre soclu și fereastră va ocupa 17-27% din înălțime.
- Înălțimea ferestrelor va fi de maximum 30-40% din înălțimea clădirii.
- Distanța dintre fereastră și cornișă va fi de maximum 19-28% din înălțimea a clădirii.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.
- Dacă se optează pentru alte proporții, acestea se vor echilibra cu ajutorul decorațiilor, care pot crea registre horizontale și verticale, sau alte tipuri de decorații ce se încadrează în specificul local, ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional.
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40 % din suprafața fațadei, dispuse doar spre interiorul lotului.

Materiale

Se recomandă studii de parament pentru clădirile vechi ale orașului, pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn;
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn;
- Soclu: tencuiă în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis;
- Fațade: tencuiă gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde, cărămiziu deschis, ocru, pământii.

Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.

Împrejmuirea

- Valoarea ansamblului de locuințe este dată atât de fiecare element arhitectural de valoare, cât și de fronturile percepute în mod unitar. La aceasta contribuie unitatea arhitecturală, dar și caracteristică gospodăriilor săsești de a se continua cu o poartă zidită, ansamblul fiind perceput ca un front continuu.
- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor respecta specificul zonei și vor fi organizate în continuarea clădirilor dispuse la aliniament.
- Poarta trebuie să formeze un front continuu la stradă, împreună cu clădirea. Cota cornișei porții trebuie să se continue cu cota cornișei clădirii, acceptându-se o diferență de cotă de maximum 40 cm. Pentru învelitoarea clădirii și acoperire porții se vor folosi aceleași materiale și aceleași culori.
- Poarta propriu-zisă va respecta modul tradițional de alcătuire, fiind realizată din lemn și decorată, având forma unei arcade.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
- Împrejmuirile de pe limitele posterioare ale parcelelor care sunt în vecinătatea râului Ghimbășel vor fi realizate din materiale naturale, cu înălțimea de maximum 60cm, dublate de gard viu.

2.2.8. Accese și circulații

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice¹⁷, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmui, mobilier urban, etc.

Accesul carosabil se va realiza doar prin intermediul porții de acces.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale¹⁸. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior.

SIR 4

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat a.î. să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale.

¹⁷ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

¹⁸ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

2.2.9. Staționări și pavaje

SIR 4

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

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

SIR 4

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat. În toate cazurile se va obține în prealabil avizul CZMI.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru orice investiție nouă, se impune realizarea unui studiu de inundabilitate la faza de Aviz amplasament a proiectului/ investiției respective.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

SIR 4

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din **suprafața totală construibilă**¹⁹ a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

De o deosebită importanță pentru păstrarea caracterului istoric al țesutului și a organizării istorice a parcelelor zonei centrale sunt grădinile din spatele loturilor. Acestea trebuie menținute ca atare, drept spații neconstruibile, respectându-se alinierea de spate din *Planșa 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aferentă PUZCP.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini;

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

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

Pentru locuințe se impune păstrarea unei suprafețe de minimum 30% de spațiu liber. Minim 20% din suprafața parcelei va fi ocupată de spațiul plantat.

2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:

- CUT maxim = 0,65%.
- CUT maxim = 0,75% pentru parcelele de colț.

Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară. Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.

SIR 5 - Subzona de locuințe în țesut reparcelat

Subzona funcțională SIR 5 este o zonă de locuit dezvoltată haotic în urma reparcelărilor, ce nu păstrează specificul zonei. Parcelele au forme neregulate, proporții diferite față de cele istorice, iar clădirile sunt în mare parte degradate sau renovate precar, cu eliminarea decorațiunilor și cu nerespectarea materialelor și geometriilor istorice ale zonei.

Această subzonă a fost în trecut o zonă de periferie, neavând dezvoltare la fel de intensă ca restul zonei centrale studiate în prezentul PUZ. Operațiunile cadastrale, de sumbîmpărțiri ale parcelelor de exemplu au dus la situații nefericite precum: amplasarea unor calcane spre stradă, clădiri ce ocupă prea mult din teren, pierderea specificului așezărilor săsești.

Această subzonă include:

- Subzona parcelarului modificat de pe strada Nucului;
- Subzona parcelelor ce au rezultat din insula pe care era amplasată inițial Biserica.

¹⁹Suprafața totală construibilă = suprafața cuprinsă între aliniament și limita de construibilitate a parcelei (alinierea de spate a parcelei)

2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

SIR 5

Este obligatorie pentru stabilirea modului de ocupare al terenului care să respecte specificul local elaborarea studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru toate imobilele monument și imobilele cu valoare incluse, în zona de studiu a P.U.Z. și avizarea acestora de către Direcția de Cultură Brașov. Excepție sunt acele lucrări ce se înscriu în Ordinul nr. 3.037 din 20 iulie 2020. Aceste studii vor stabili și elementele valoroase ce trebuie conservate și puse în valoare, elemente asupra cărora se poate interveni, cu păstrarea specificului local și elemente agresive ce trebuie eliminate pentru restabilirea unei imagini coerente.

Pentru alte tipuri de imobile se va realiza un studiu de încadrare în specificul local avizat de Direcția de Cultură Brașov. Studiile de încadrare în specificul local vor stabili, conform recomandărilor Studiului istoric și Ghidului de construire în Orașul Ghimbav intervențiile posibile ce pot aduce imobilul la o coerență arhitecturală atât a obiectului în sine, cât și a ansamblului.

Construcțiile noi trebuie să țină cont de raportul de vizibilitate cu elementele identificate ca fiind valoroase (monumente, clădiri cu valoare, amenajări cu valoare, spații publice noi rezultate prin propunere). Autorizarea acestora va fi condiționată de un studiu de vizibilitate care să țină cont de elementele valoroase de mai sus.

2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare:

SIR 5:

- Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P sau P+M, (maxim 5,5 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55° și 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 70°) cu condiția înscrierii în volumul general al clădirilor tradiționale din zonă. Se admit depășiri ale înălțimii cu maxim un etaj - P+1+M, (fără a depăși 14 m la coamă) cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament).
- Unități de alimentație publică, cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă - de exemplu imobilul de pe strada Morii nr. 11);
- Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazine, șuri etc, cu condiția de a fi amplasate în continuare construcției principale și să nu fie percepute din domeniul public;
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor publice;
- Spații de cazare, cu condiția să nu aducă modificări asupra arhitecturii tradiționale și valorilor reperate și asupra modului de organizare a gospodăriilor și cu condiția asigurării accesului din curte.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SIR 5:

- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;

- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

SIR 5

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale, sustenabile atât pentru noile clădiri cât și pentru modernizarea sau renovarea celor existente.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpului de la stradă, se admit doar dacă vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare care nu vizează corpul întreg de la stradă al imobilului.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – $H_{max} = 15.0\text{ m}$ (de la cota terenului actual)”.

2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SIR 5

Această subzonă istorică de referință 4 are o morfologie a țesutului urban distinctă față de celelalte SIR-uri anterior prezentate, parcelele istorice ale fostei așezări săsești suferind o serie de modificări. Astfel, parcelele din țesutul actual au forme neregulate, raportul dintre laturi diferit față de specificul zonei, deschideri la stradă diverse.

Acest țesut este unul haotic, rezultat în urma reparcelărilor și divizărilor ce nu păstrează specificul zonei. Parcelele au forme neregulate, proporții diferite față de cele istorice.

Această subzonă a fost în trecut o zonă de periferie, neavând dezvoltare la fel de intensă ca restul zonei centrale studiate în prezentul PUZ. Operațiunile cadastrale, de sumbîmpărțiri ale parcelelor de exemplu au dus la situații nefericite precum:

- amplasarea unor calcane spre stradă;
- clădiri ce ocupă mai mult de 50% din teren;
- parcele amplasate cu latura lungă la stradă;
- pierderea specificului așezărilor săsești.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

SIR 5

Disponerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va veni în continuarea construcției, realizată din același material și tencuită în aceeași culoare, a.î. să dea impresia unui front continuu.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

SIR 5

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană, până la limita edificabilului. Frontul continuu va fi dat prin continuarea clădirii principale de la stradă cu poarta specifică săsească, așa cum este ea reglementată în prezentul regulament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar și ținându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:

- pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mică de **12,00m**, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim $H/2$;
- pentru parcelele cu deschidere la stradă cuprinsă între **12,00m și 18,00m**, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim $H/2$, dar nu mai puțin de **3,00m**;
- pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de **18,00 m**, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanța minimă dintre clădiri să fie $H/2$, dar nu mai puțin de **4,00m**.

Retragerea față de limita de spate a parcelei este reglementată conform *Planșei 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aceasta fiind egală cu *alinierea de spate*. Alinierea de spate reprezintă limita de construibilitate a parcelei și totodată retragerea minimă obligatorie față de spatele parcelei.

Pentru SIR 3, limita de construibilitate este calculată ducând o paralelă la aliniament, la o distanță de 60 m față de acesta.

La parcelele de colț, limita inferioară a parcelei se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

SIR 5

Noile construcții se vor amplasa în continuarea clădirii principale, distanțate față de aceasta cu minim $H/2$. Pentru parcelele cu deschidere mai mare de 18,00m, clădirile pot fi amplasate și lateral una față de cealaltă, iar distanța minimă dintre acestea va fi $H/2$, dar nu mai puțin de **4,00m**.

2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului

SIR 5

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- POT max = **40%** pentru parcelele ce și-au schimbat aspectul inițial prin împărțire (de-a lungul laturii lungi) și pentru parcelele de colț;
- POT max = **30%** pentru parcelele cu suprafața sub 1.800mp;
- POT max = **25%** pentru parcelele cu suprafața de peste 1.800mp;

Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară. Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SIR 5

- **S+D+P** (maxim **5,5 m** la cornișă și **11 m** la coamă în cazul învelitorilor cu panta de **45° – 55°**)
- Se admit depășiri ale înălțimii până la **S+D+P+M**, (fără a depăși **12 m** la coamă) pe fațada din interiorul gospodăriei și pentru clădirile din interiorul gospodăriei, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volume tria identificate ca fiind valoroase (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor,

amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament) și cu condiția ca amprenta la sol ale acestora să nu depășească o treime din aria construită totală la sol a clădirilor.

- Pentru a se păstra o imagine unitară la stradă, se poate păstra pentru fațada principală (în special pentru clădirile în formă de L, T sau U, dar uneori și pentru cele dreptunghiulare sau în formă de I, o împărțire de tip soclu, etaj, pod mansardat, urmând ca în interiorul gospodăriei această împărțire să varieze, în limita înălțimii maxime în metri.
- Sunt admise mansardările construcțiilor, cu condiția înscrierii mansardei în volumul existent și a păstrării formei acoperișului inițial, a materialelor tradiționale și forma ferestrei (de exemplu acoperișurile în 2 ape pot avea pe fronton doar 2 goluri de mici dimensiuni, de formă pătrată sau rotundă. Sunt interzise alte forme). Se admite transformarea acoperișurilor cu 4 ape în acoperiș cu 2 ape sau cu 2 ape și teșit mansardat, cu condiția executării în maniera acoperișurilor tradiționale și cu materiale tradiționale (țiglă tip solzi, tradițională) și cu condiția nedepășirii liniei de coamă și de cornișă existente/ reglementate în prezentul regulament.
- Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică.
- **S+D+P+M** - pentru parcele de colț.
- Se va avea în vedere condiția nedepășirii înălțimii maxime a frontului la coamă (sunt exceptate clădirile fără valoare arhitecturală, a căror înălțime nu se consideră la stabilirea înălțimii maxime la coamă) și cu condiția înscrierii în specific din punct de vedere al proporțiilor acoperișului și a păstrării restului de caracteristici ale clădirilor săsești, etc. Noua construcție se va încadra în volumul general al clădirilor cu specific tradițional, cu păstrarea proporțiilor dintre elementele arhitecturale componente și a proporțiilor de pe fațadă.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SIR 5

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

Modalitățile de extindere se pot realiza:

- În continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor.
- Ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare.
- Prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri.²⁰

Acoperiș

Din punct de vedere al formei acoperișului, se disting trei tipuri principale²¹:

- Acoperișul în 4 ape provenit ca tipologie din modelul vechi al acoperișurilor cu paie și șindrilă. Inițial, acoperișul în 4 ape era mai înalt.
- Acoperișul în 2 ape, distingându-se aici o altă tipologie, a acoperișului în 2 ape teșit (numit și acoperiș nemțesc, acoperiș cu pinion, ce poate fi încadrat atât la tipologia de acoperiș cu 4 ape, cât și la cea de 2 ape), cu sau fără rând de țigle la cornișă. „Acest acoperiș era format din două ape mari, un fronton triunghiular în spatele casei și unul teșit în fața casei. Acesta se compune dintr-o suprafață trapezoidală verticală numită fruntar, în care sunt practicate două mici ferestre spre luminarea podului, numite ursoici și dintr-o suprafață triunghiulară oblică, așezată deasupra fruntarului, numită căluș. Fruntarul este ceva mai retras față de linia verticală a pereților, fiind despărțit de aceștia printr-o mică strașină acoperită cu țiglă numită barcan”. „Prezența acestui tip de acoperiș în 2 ape cu fruntar, căluș și barcan

²⁰ Ghid OAR

²¹ Nicolae Dunăre - „Țara Bârsei, Volumul II”, 1972

(fiind aproape generalizată în satul Holbav) trebuie pusă în legătură și cu influența exercitată de arhitectura urbană prin intermediul celei săsești”.

- Acoperiș în 3 ape, cu fronton triunghiular spre curte.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două ape, sau 2 ape cu fronton teșit cu pante egale. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streășina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streășina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

Proporții și raportul plin gol al fațadelor

- Sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente care au suprafață la sol mai mică de 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon). Pentru clădirile care au suprafața la sol mai mare de 250 mp, noile construcții și extinderile se vor dispune în sistem pavilionar. (este permisă dispunerea acestora alipite la construcțiile existente)
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).
- Soclul va ocupa între 11-19 % din înălțime.
- Distanța dintre soclu și fereastră va ocupa 17-27% din înălțime.
- Înălțimea ferestrelor va fi de maximum 30-40% din înălțimea clădirii.
- Distanța dintre fereastră și cornișă va fi de maximum 19-28% din înălțimea a clădirii.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.
- Dacă se optează pentru alte proporții, acestea se vor echilibra cu ajutorul decorațiilor, care pot crea registre orizontale și verticale, sau alte tipuri de decorații ce se încadrează în specificul local, ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional.
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj,

folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40 % din suprafața fațadei, dispuse doar spre interiorul lotului.

Materiale

Se recomandă studii de parament pentru clădirile vechi ale orașului, pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn și care să urmărească și să continue linia și arhitectura cornișei (se admite depășirea cu maxim 40 cm a liniei cornișei clădirii); împrejmuirea va fi de asemenea acoperită cu țiglă ceramică tradițională (de preferat tip solzi).
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feronierilor și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism).²²
- Ferestrele vor fi în patru sau șase canaturi, simple sau duble.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei. Ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3.
- Ferestrele pot fi dublate de obloane de lemn.
- Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșezare corectă datorată forme atipice, soluții de umbră atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).
- Soclu: tencuiă în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis sau cărămiziu închis;
- Fațade: tencuiă gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde oliv, salvie, vernil deschis, cărămiziu deschis, ocru deschis, pământiu deschis pentru culorile dominante, alb, culori pământii închis, nuanțe mai închise sau mai deschise decât a culorii predominante pentru accente.

²² Ghid OAR

- Extinderea pe orizontală respectă nu doar ierarhia volumelor, ci și ierarhia materialelor: cărămida tencuită indică existența unei clădiri principale de locuit, pe când lemnul indică o clădire cu o funcțiune secundară, așa cum se obișnuiește în arhitectura vernaculară.
- Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.
- Este interzisă eliminarea decorațiilor clădirilor cu valoare mare și medie și a monumentelor.
- Se recomandă folosirea decorațiilor cu forme și caracteristici împrumutate din exemple de clădiri cu valoare din Ghimbav la clădirile noi sau cele cu valoare mică pentru echilibrarea fațadelor.

Împrejmuiuri

- Valoarea ansamblului de locuințe este dată atât de fiecare element arhitectural de valoare, cât și de fronturile percepute în mod unitar. La aceasta contribuie unitatea arhitecturală, dar și caracteristică gospodăriilor săsești de a se continua cu o poartă zidită, ansamblul fiind perceput ca un front continuu.
- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor respecta specificul zonei și vor fi organizate în continuarea clădirilor dispuse la aliniament.
- Poarta trebuie să formeze un front continuu la stradă, împreună cu clădirea. Cota cornișei porții trebuie să se continue cu cota cornișei clădirii, acceptându-se o diferență de cotă de maximum 40 cm. Pentru învelitoarea clădirii și acoperire porții se vor folosi aceleași materiale și aceleași culori.
- Poarta propriu-zisă va respecta modul tradițional de alcătuire, fiind realizată din lemn și decorată, având forma unei arcade.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
- Împrejmuirile de pe limitele posterioare ale parcelelor care sunt în vecinătatea râului Ghimbășel vor fi realizate din materiale naturale, cu înălțimea de maximum 60cm, dublate de gard viu.

2.2.8. Accese și circulații

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice²³, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiuri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Accesul carosabil se va realiza doar prin intermediul porții de acces.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale²⁴.

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

Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior.

²³ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

²⁴ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

SIR 5

- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat a.î. să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.
- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun.
- Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul
- Parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.
- Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică precum magazine, marketuri, laboratoare de analize etc, se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă și accese pentru cărucioare.
- Accesul se face fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului.
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public se va realiza exclusiv pe proprietatea privată. Dacă clădirea este publică și dimensiunea trotuarului permite, se admit trepte realizate pe domeniul public.

2.2.9. Staționări și pavaje

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

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și supradetron. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

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

SIR 5

- Zona e echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelor.
- În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat. În toate cazurile se va obține în prealabil avizul CZMI.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru orice investiție nouă, se impune realizarea unui studiu de inundabilitate la faza de Aviz amplasament a proiectului/ investiției respective.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din **suprafața totală construibilă**²⁵ a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

De o deosebită importanță pentru păstrarea caracterului istoric al țesutului și a organizării istorice a parcelelor zonei centrale sunt grădinile din spatele loturilor. Acestea trebuie menținute ca atare, drept spații neconstruibile, respectându-se alinierea de spate din *Planșa 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aferentă PUZCP.

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații, pavaje decorative, elemente de mobilier urban;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate;
- Pentru locuințe se impune păstrarea unei suprafețe de minimum 30% de spațiu liber. Minim 20% din suprafața parcelei va fi ocupată de spațiul plantat.

2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

SIR 5

²⁵ Suprafața totală construibilă = suprafața cuprinsă între aliniament și limita de construibilitate a parcelei (alinierea de spate a parcelei)

Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi:

- **CUT max = 0,6** pentru parcelele de colț. Se permit modernizările (nu și extinderile) ale clădirilor existente, dacă CUT-ul existent depășește valoare de 0,6.
- **CUT max = 0,5** pentru S parcelă < 1800 mp.
- **CUT max = 0,4** pentru S parcelă > 1800 mp.

SIR 6 - Subzona locuirii colective constituite

2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Această subzonă funcțională este ocupată de clădiri de locuire colectivă din țesutul contituit al orașului, de dimensiuni și înălțimi mici, de maxim P+3+M.

Construcțiile noi trebuie să țină cont de raportul de covizibilitate cu elementele identificate ca fiind valoroase (monumente, clădiri cu valoare, amenajări cu valoare, spații publice noi rezultate prin propunere). Autorizarea acestora va fi condiționată de un studiu de covizibilitate care să țină cont de elementele valoroase de mai sus.

2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 6:

- Locuințe colective cu înălțimea maximă de P+3+M;
- Unități de alimentație publică, cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului;
- Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazii, șuri etc, cu condiția de a fi amplasate în continuare construcției principale și să nu fie percepute din domeniul public;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- Modernizări ale fațadelor, cu respectarea culorilor și materialelor din prezentul regulament.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

SIR 6

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare /

intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale, sustenabile atât pentru noile clădiri cât și pentru modernizarea sau renovarea celor existente.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – $H_{max} = 15.0\text{ m}$ (de la cota terenului actual)”.

2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SIR 6

Această subzonă este amplasată la limita țesutului istoric al orașului Ghimbav, fiind caracterizată de un țesut morfologic cu parcele de dimensiuni mari, cu deschideri ample la stradă pe care sunt contruite clădiri de locuințe colective de tip bară.

Parcelele au forme regulate, cu proporția dintre laturi specifică clădirilor tip bară. Acestea au fost formate prin tăierea din parcelele de locuințe individuale.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

SIR 5

Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții de locuire colectivă vor fi amplasate retrase de la aliniament conform tendințelor existente în zonă.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

SIR 6

Construcțiilor vor fi retrase obligatoriu de la limitele laterale și de spate ale parcelelor, conform codului Civil pentru construcțiile deja contiuuite.

Pentru construcțiile noi, retragerea minimă față de limitele laterale și de spate va fi de $H/2$.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SIR 6

Pe parcelele care permit amplasarea mai multor clădiri, este posibilă construirea acestora numai cu respectarea unei distanțe minime între clădiri de de $H/2$ din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului

SIR 6

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- POT max = **40%**

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SIR 6

- R.H. maxim = **P+3+M** (13m la cornișă și 16m la coamă);
- Se va urmări o adaptare și integrare a construcțiilor de locuire colectivă în specificul săsesc al țesutului de locuințe individuale, cu niveluri retrase succesiv și respectarea liniei de cornișă;
- Este interzisă supraetajarea sau mansardarea clădirilor de locuire colectivă care se află într-o stare degradată, cu fațade nereabilitate.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SIR 6

Acoperiș

- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streășina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

Materiale

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

Materiale:

- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feronierilor și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege
- Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșizare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).
- Fațade: tencuială gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde oliv, salvie, vernil deschis, cărămiziu deschis, ocru deschis, pământiu deschis pentru culorile dominante, alb, culori pământii închise, nuanțe mai închise sau mai deschise decât a culorii predominante pentru accente.

2.2.8. Accese și circulații

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice²⁶, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Accesul carosabil se va realiza doar prin intermediul porții de acces.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale²⁷. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior.

SIR 6

²⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

²⁷ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun;
- Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale;
- Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică precum magazine, marketuri, laboratoare de analize etc, se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă și accese pentru cărucioare;
- Accesul se face fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public se va realiza exclusiv pe proprietatea privată. Dacă clădirea este publică și dimensiunea trotuarului permite, se admit trepte realizate pe domeniul public.

2.2.9. Staționări și pavaje

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

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

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

SIR 6

- Zona e echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi

montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

- În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat. În toate cazurile se va obține în prealabil avizul CZMI.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru orice investiție nouă, se impune realizarea unui studiu de inundabilitate la faza de Aviz amplasament a proiectului/ investiției respective.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală construibilă a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

SIR 5

Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi:

- CUT max = 1.2

CC - Subzona căilor de comunicații și spațiilor verzi aferente

2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Această zonă funcțională este ocupată de căile de circulații și de zonele verzi aferente acestora, dar și de piețele urbane publice.

2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

CC

- Circulații carosabile publice;
- Circulații pietonale publice;
- Piață urbană publică;
- Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
- Stații de transport public;
- Parcaje publice marcate și semnalizate ca atare;
- Locuri de joacă de mici dimensiuni, protejate față de circulațiile auto prin gard dublat de perdea de vegetație;
- Amenajări urbane – mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat etc), fântâni, statui, elemente de arta urbană;

- Piste și benzi de biciclete.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Orice alte activități decât cele admise la articolul anterior.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – $H_{max} = 15.0\text{ m}$ (de la cota terenului actual)”.

2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu este cazul

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Nu este cazul

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Nu este cazul

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul

2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului

Nu este cazul

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul

2.2.8. Accese și circulații

Nu este cazul

2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Staționările ilegale și parcarile în locuri neamenajate pe spațiul public sunt interzise.

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate drumurile sunt în prezent iluminate public și dispun de toate rețelele edilitare necesare.

În cazul modernizării iluminatului public, se va ține cont de principiile sustenabilității și se vor căuta corpuri de iluminat care să se integreze în specificul zonei.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Zonele plantate vor fi dispuse aferent căilor de circulații și, pe cât posibil, vor delimita diferitele categorii de utilizare ale străzii: delimitare carosabil de pietonal/ delimitare carosabil de pistă biciclete etc.

Piețele urbane vor fi pavate doar cu materialele specificate în prezentul regulament, în nuanțe și culori specifice locului.

Mobilierul urban va fi realizat preponderent din lemn și metal în culori închise, care să nu eclipseze fronturile, clădirile și monumentele din zona PUZ.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

Nu este cazul

Întocmit,

urb. Anamaria Mohan

urb. Tania Bacale

urb. Cristina Pavelescu

Verificat,

arh. Doina-Mihaela Bubulete –

expert atestat MCC

ANEXE**ANEXA 1 - Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică**

Se va completa la faza următoare a PUZ-ului

ANEXA 2 - Lista servituților

Se va completa la faza următoare a PUZ-ului

ANEXA 3 - Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP

Se va completa la faza următoare a PUZ-ului