



S.C. PROIECT BRASOV S.A

Str. Iuliu Maniu nr. 43 Tel: 068/115880 ; Fax: 068/475460 - 2200 Braşov - România

DENUMIREA LUCRĂRII

**PUZ - ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI MEDIAŞ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CONTRACT NR. 283/2009

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAŞ

LISTĂ DE SEMNĂTURI

**DIRECTOR:
ŞEF PROIECT:**

**EC. ION FRIGURĂ
ARH. LUCIAN IŞA**



BRASOV august 2010

VOL. II NR. EX.

BORDEROU
piese scrise și desenate

VOL. I.:

- Memoriu general
- Lista amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică
- Lista monumentelor istorice
- Lista grupurilor cu valoare de patrimoniu
- Lista imobilelor cu valoare locală de patrimoniu
- Lista siturilor arheologice de interes prioritar
- Adres. anr. 367/12.04.2010 a Direcției Municipale pt. Cultură - Muzeul Municipal Mediaș
- Certificat de urbanism nr. 413/23.07.2009
- Fișa de avizare nr. 24/7 a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice Sibiu
- Recomandările Juriului Cetățenesc Mediaș
- Tema de proiectare

VOL. II. :

- Regulament aferent PUZ CP

VOL. III. Piese desenate

- Plan de încadrare a zonei construite protejate în intravilanul municipiului sc. S – 01
- Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților sc. S – 02
- Plan de reglementări urbanistice privind stabilirea zonelor Protejate sc. 1 : 2000, sc. 1 : 1000 S – 03
- Ansamblul fortificațiilor oraș Mediaș sc. 1 : 2000 S – 04
- Perspective urbane din zona centrală sc. 1 : 200 S – 05
- Plan de reglementări urbanistice privind funcționalitățile sc. 1 : 2000, sc. 1 : 1000 S – 06
- Plan cu circulația propusă sc. 1 : 2000 S – 07
- Plan coordonator – rețele tehnico – edilitare sc. 1 : 2000 S – 08
 - apă canal – gaze naturale
- Plan coordonator – rețele tehnico – edilitate sc. 1 : 2000 S – 09
 - electrice – telecomunicații



ȘEF PROIECT
Arh. Lucian Ișa



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI DE URBANISM ZONAL – CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI
MEDIAȘ**

Cap. 1 – Generalități

Zona centrală a municipiului Mediaș este delimitată de :

- la nord – malul sudic al râului Târnava, Piața Miron Costin
- la vest – str. Buziaș, str. Michael Weiss, str. Cojocarilor, str. I.C. Brătianu, str. Carpați
- la sud – str. Axente Sever, str. Mărășești, str. Izvorului
- la est – str. G. Coșbuc, str. Păstorilor de Jos, str. C. Porumbescu, str. Târnavei

Zona centru istoric al municipiului poziția 602 cod LMI SB – 11 – a – A – 12418 este cuprinsă în zona centrală și a fost împărțită în 7 subzone, pentru fiecare stabilindu-se un regulament determinat de caracteristicile specifice subzonei.

Art. 1. – Tipurile de subzone funcționale

SIR 1, SIR 2, SIR 3 – subzone aflate în intramuros, SIR 4, SIR 5, SIR 6 și SIR 7 – subzone aflate în extramuros.

Subzona istorică de referință SIR 1

Cuprinde terenurile și clădirile aflate pe terenurile aferente ansamblurilor urbane nominalizate în listele privind protecția acestora în care intră:

- Ansamblul urban str. Johannes Honterus – poz. 603 cod LMI SB – II – a – B - 12419
- Ansamblul urban str. Piața Regele Ferdinand I – poz. 604 cod LMI SB – II – a – A - 12420
- Ansamblul urban Piața G. Enescu – poz. 605 cod LMI SB – II – a – A - 12421
- Ansamblul Bisericii Evanghelice fortificate – poz. 608 – SB – II – a – A - 12424

Zona cuprinde locuințe cu regim P, P+1 + P+2 niveluri dar și dotări comerciale, de turism, culte și spații verzi.

Fondul construit existent este alcătuit din construcții datând din sec. XIII – XX caracterizat prin țesutul medieval al străzilor și parcelelor.

Aceeași importanță se va da ansamblului fortificațiilor orașului medieval Mediaș poz. 597 cod LMI SB – II – a – B – 12417 aflate pe str. M. Eminescu , str. C. Brâncoveanu, str. N. Titulescu, str. După Zid, str. Fundătura Policlinii, str. Simion Bărnuțiu, str. Cloșca, str. Unirii și str. Pompierilor.

SB-II-m-B-12417.01 - Latura vest: cortine(fragmente), Bastionul Rotund și turn, azi înglobat în locuință, Curtină:str. M. Eminescu 2-10, între str. Cooperatorilor și str. Turnului;

curtină: Bastionul Rotund și turn; str. Constantin Brâncoveanu-parțial înglobate în zidurile construcțiilor actuale

SB-II-m-B-12417.02 - Latura Nord: Turnul Porții Străzii Pietruite, cortine (fragmente) Turnul Porții Străzii Pietruite: la intersecția str. Honterus Johannes cu str. N. Titulescu; curtină: str. Azilului 1-5 și str. N. Titulescu

SB-II-m-B-12417.03 - Latura est: Bastionul Cuțitarilor, Turnul Rotarilor (azi locuință), Turnul Porții Uliței Fierarilor, cortine, str. După Zid 2-6, corespunzător str. M. Viteazul 6-48, curtină: str. S. Bărnăuțiu, peste drum de Turnul de Poartă al uliței Fierarilor; Turnul Porții Uliței Fierarilor și curtină: str. Spitalului, curtină: str. Gheții

SB-II-m-B-12417.04 - Latura Sud: Bastionul Blănarilor, Turnul de Poartă Forkesch, cortine (fragmente), Bastionul Blănarilor, str. Cloșca 1; Turnul de Poartă Forkesch: Piața A. Șaguna, cortine: str. Cloșca 1-7, str. Badea Cârțan, în curtea fostei Cazărmi a Husarilor, curtină: str. Unirii 15-21; curtină: str. Pompierilor 1-7, curtină: str. Fundătura Policlinicii 7-9,

SB-II-a-A-12418 - Ansamblul urban "Centrul istoric al municipiului"

SB-II-a-B-12419 - Ansamblul urban „Str. Johannes Honterus” Str. Johannes Honterus

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

- 1.1. Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează:
 - clădiri, fragmente de clădiri, ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt clasate și protejate ca monumente istorice din cuprinse în listă. Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice
 - Clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale,Măsurile de conservare se extind și la arhitectura interioară a curților interioare.
- 1.2. Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetare de istorie, istoria artei și arheologie.
- 1.3. Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (realizarea de bucătării, grupuri sanitare, băi) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 9 și 10.
- 1.4. Clădiri sau părți de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă sau necesară (construcții adosate anterior clădirii inițiale din materiale durabile sau nedurabile), cu ocazia operațiunilor de asanare a curților interioare, în termen de 5 ani de la adoptarea prezentului regulament.
- 1.5. În intervenții mai importante extinse pe mai multe loturi nu se acceptă funcțiuni care anihilează caracterul original al zonei sau care necesită restricțiuni majore.
- 1.6. Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează:
 - trasee pietonale sau preponderent pietonale
 - spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi

- spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri, accese imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau posibil a fi trecute în lista monumentelor istorice cât și a celor cu caracter ambiental, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

- 2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
 - locuințe
 - dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
 - birouri : administrative, finanțe – bănci, firme particulareLa construcțiile noi propuse în locul celor demolate sau la cele existente fără valoare ambientală nu se acceptă funcțiuni care duc la o densitate excesivă pe lotul respectiv.
- 2.2. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 și 10
- 2.3. Lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate)
- 2.4. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcția de arhitectură și urbanism a primăriei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic :

- 3.1. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- 3.2. Construcții cu funcțiuni agricole
- 3.3. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- 3.4. Construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.5. Orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor și turnurilor, vechilor fortificații.
- 3.6. A oricăror activități de comerț sau prestații servicii desfășurate în construcții cu caracter provizoriu

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristicile parcelelor

- 1.1. Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

- 1.2. Se pot autoriza construcții de locuințe prin completări pe loturi libere respectând însă configurația existentă.

Articolul 2 – Implantarea construcțiilor în raport cu căile de comunicație

- 2.1. Pentru construcțiile cu statut de monument, cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.
- 2.2. Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).
- 2.3. Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât să permită o luminare perfectă a camerelor de locuit.

Articolul 3 – Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separative ale parcelelor

3.1. Clădirile construite în regim înșiruit: se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 1,50 m după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesară pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.

- în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.

3.2. Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

3.3. Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

3.4. clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri

principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

Articolul 4 – Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.
- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

POT existent în zonă diferă de la lot la lot fiind cuprins între 45% și 75%. Pentru loturile în care POT este până la 50% se poate accepta o majorare maxim 10% iar pentru loturile ocupate peste 50% se va menține procentul existent.

Articolul 6 – Înălțimea construcțiilor

- 6.1. Clădirile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuiesc păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.
- 6.2. La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate. Clădirile învecinate sunt amplasate alăturat de aceeași parte a străzii.
- 6.3. Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic se va face prin avizarea tuturor schimbărilor ce intervin în configurația construcțiilor, în special a înălțimii construcției. Astfel, pentru realizarea unei construcții noi între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișe egală sau cu 0,5 m mai jos sau mai sus față de construcțiile existente și la coamă egală, mai sus sau mai jos cu 1,00 m față de acestea.

- 6.4. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.
- 6.5. Se pot aproba clădiri de locuit parter și un etaj sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, respectând regulile de comportare ale subzonei. Mansarda este spațiul ce se amenajează în volumul existent al podului păstrându-se panta existentă a acoperișului.
- Înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unui PUD analizându-se frontul stradal și încadrarea înălțimii propuse în acesta.

Articolul 7 – Aspectul exterior

- 7.1. Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitectură, este interzisă.

7.2. Se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- imitarea materialelor naturale (piatră, lemn, simulări de paramente)
- utilizarea tâmplăriei metalice (uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri)
- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- nu se vor utiliza în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice etc.)

7.3. Reguli pentru clădirile existente

- 7.3.1. Restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și aspectului inițial, alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de locuire și viață.
- Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea.
 - La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.
 - Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii de studiile istorice, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, desfășurări ale ambelor fronturi stradale.
 - Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.
 - Gangurile de acces în curțile interioare, cât și acestea din urmă vor fi eliberate de construcțiile improvizate (chioșcuri, garaje, magazii, cotețe).

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

7.3.2. Materiale

- La clădirile cu statut de monument istoric, tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialiști.

- Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanțe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenți minerali.

- Elementele de piatră de talie – placaje la socluri sau elemente de structură, de modenatură se vor trata aparent. Dacă acestea sunt acoperite cu tencuieii sau zugrăveli, vor fi curățate și repuse în starea inițială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeași culoare, profil și mărime cu cele originale.

- Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul serviciului de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion realizat pe loc.

7.3.3. Goluri

- Golurile de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la forme și dimensiunile lor originale.

- În cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcției și documentele de epocă.

7.3.4. Tâmplăria exterioară

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

7.3.5. Elemente de lemn

- Elementele de lemn ca : scări, galerii de legătură, balcoane etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor din cadrul Primăriei Mediaș.

7.3.6. Acoperișuri

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

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

- Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri în terase.

Lucarne

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

- Se interzice înlocuirea lor cu lucarne netradiționale.

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

- Prin realizarea unor mansarde în volumetria acoperișului existent se acceptă iluminarea spațiilor prin ferestre în planul învelitorilor fără însă a se exagera în implantarea acestora.

- Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tabla zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare.
- În cazul proiectelor de modificare pentru elementele verticale metalice de scurgere a apelor se va căuta poziționarea cât mai adecvată a acestora. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și ventilații

- Se vor restaura, iar cele noi se vor realiza, după modelele existente.
- Se interzic : coșurile din beton aparent metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

7.3.7. Elemente secundare

- Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații etc.), iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă și dimensiuni cu cele existente.
- Se interzice confecționarea acestor elemente din metal cromat sau strălucitor.
- Obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor executa tot din lemn, asemănătoare cu cele originale sau cu modelele comparabile. Este interzis realizarea unor grilaje de protecție fixe, cele de tip acordeon.
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizare, etc.
- Ușile exterioare și porțile de acces în ganguri se vor executa din lemn, cu proporțiile și modelul original sau cu modele comparabile. Lemnul va fi tratat sau vopsit. Nu se admit uși prefabricate sau cu alte stiluri.
- La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.
- Adausurile create ulterior construcțiilor originale se vor suprima.
- Curțile interioare a clădirilor cu statut de monument și a celor care pot fi trecute pe lista monumentelor vor fi readuse la forma lor inițială prin eliminarea construcțiilor ulterioare și a celor parazitare. Pavajele acestora vor fi refăcute din materiale și cu modelele inițiale.

Pe terenul curților la imobilele existente, vără valoare de monument sau valoare ambientală, se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment pe suprafețe invizibile din spațiul public. Modificarea tratării solului va trebui să facă parte din studiul de îmbrăcăminte adăugat, documentație de autorizare.

7.4. Reguli relative la construcțiile noi

- Clădirile noi trebuie să se integreze în coerența generală a zonei – în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă . În ceea ce privește materialele de construcție, restricțiile sunt definite la articolul 10.2., iar alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

7.5. Reguli speciale

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

7.5.1. Fațade comerciale

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

7.5.2. Vitrine

- Vitrinele trebuie să respecte ritmul parțelar.
- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii
- La imobilele vechi, golurile de la parter vor fi conservate sau reconstruite. Se interzice comasarea golurilor cu desființarea reazemului central.
- Restricțiile cu privire la materiale sunt cele definite în articolul 10.3.7

7.5.3 . Firme materiale și culori.

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei. Cererile de autorizație vor fi însoțite de documente grafice și cu eșantioane de material și culoare.
- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă dar trebuie să fie în acord cu arhitectura imobilului și a celor vecine.
- Firmele paralele cu fațadă se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama stradală dacă mai multe partere de clădiri alipite au aceeași funcțiune.
- Firmele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse recomandându-se materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.
- Se interzic dispozitive sculptoare care defilează, inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri, reclame pe ziduri.
- Se autorizează inscripții privind natura activității excluzând orice publicitate de marcă.

7.5.4. Împrejmuiri

- Împrejmuiri tradiționale și cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.
- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.
- Se interzic împrejmuirile și în special cele spre stradă din elemente din beton , prefabricate, tablă , plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

Articolul 8 – Accese și circulații

- 8.1. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.
- 8.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor
- 8.3. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.
- 8.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

Prezenta documentație prevede amenajarea de accese preponderent pietonale pe următoarele străzi – str. Petofi Sandor, str. Turnului, Piața Enescu, str. Petru Rareș, str. Cardinal Iuliu Hossu, str. Episcop Ioan Suci, str. Gh. Duca, str. Gheții, str. Armurierilor, biuta din str. N. Titulescu, str. Victor Babeș, pasajul Smârdan, str. Azilului și amenajarea pietonală parțială a Pieții Ferdinand I.

Pentru amenajarea acestor spații pietonale se vor întocmi documentații în faza de Planuri Urbanistic de Detaliu.

În aceste documentații se vor stabili tipul de dalaj utilizat, materiale, culoarea, borduri, plantații, fântâni.

Ele au drept scop redarea unor spații publice cetățenilor urbei în desfășurarea circulației carosabile.

Articolul 9 – Staționări și parcaje

- Se interzice prevederea de parcaje în afara celor prevăzute în prezenta documentație

- În zonă accesul autovehiculelor va fi restricționat, accesul este permis următoarelor tipuri de autovehicule:

- a mașinilor destinate ambulanțelor, a celor ale inspectoratelor pentru situații de urgență, ale celor aflați în misiune (poliție, jandarmerie, SRI)

- ale persoanelor fizice și juridice ce au dovada deținerii unui spațiu de garare

- parcare în interiorul proprietăților

- ale unor instituții ale statului ce au posibilitatea realizării parcarilor în interiorul proprietăților

Parcajele realizate pe străzi vor fi inventariate și utilizate fie de rezervări în baza unei autorizații speciale, fie de mașini ocazionale.

Sunt acceptate în zonă, mașinile de transport materiale pentru construcții în baza unui L.T. eliberat de Primăria Municipiului cât și cele de intervenții ale administrării rețelelor edilitare

Mașinile destinate aprovizionării comerciale vor avea acces în baza unui L.T. cu termen de timp limitat având doar drept de staționare și nu de parcare.

Articolul 10 – Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

10.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

10.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

10.3. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

10.4. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie.

10.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

10.6. Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

10.7. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.

- 10.8. Nu se vor monta captatoare solare, pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.
- 10.9. Se vor întocmi proiecte de iluminat public atât a străzilor și piețelor cât și al monumentelor principale cu corpuri de iluminat specific.

Articolul 11 - Spații libere plantate

- 11.1. Spațiile libere plantate se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.
- 11.2. Arborii izolați sau de aliniament fac, parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceștia dispar.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis

CUT existent în zonă vriață de la lot la lot între 0,45 și 0,9.

CUT maxim admis = 0,65.

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

Nu se admit depășiri ale CUT maxim admis.

Subzona istorică de referință 2 – SIR 2

Cuprinde terenurile și clădirile aflate în zona istorică limitate de zidurile fostelor fortificații ale orașului, intramuros, cât și a unor terenuri alipite acestora, cu excepția SIR 3.

Cuprinde:

- Stefan Ludwing Roth de la nr. 2 – 12 și de la 1 – 21
- Str. Sandor Petofi de la nr. 1 – 13 și de la nr. 2 – 24
- Str. Turnul de la nr. 2 – 16 și de la 1 – 13
- Str. Petru Rareș de la nr. 2 – 18 și de la 1 – 23
- Str. Bisericii de la nr. 2 – 12 și de la 1 – 7
- Str. Cardinal Ioan Hossu de la 2 – 10 și de la 1 – 13
- Str. Episcop Ioan Suciuc de la nr. 4 – 8 și de la 5 – 17
- Str. Victor Babeș de la nr. 1 – 21
- Str. Simion Bărnuțiu de la nr. 1, de la 2 – 16
- Str. I.G. Duca de la nr. 1 – 31 și de la 2 – 42
- Str. Gheții de la nr. 1 – 11 și de la 2 – 14
- Str. N. Iorga de la nr. 1 – 45 și de la 4 – 30
- Str. Armurierilor de la nr. 1 – 11 și de la 2 – 8
- Str. M. Viteazu de la nr. 1 – 33 și de la 2 – 50
- Str. Azilului de la nr. 1 – 5
- Str. G. Doja de la nr. 2 – 34 și de la 1 – 35
- Str. Cârțan de la nr. 2 – 10
- Str. Cloșca de la nr. 1 – 7
- Str. Unirii de la nr. 15 – 19
- Str. M. Eminescu de la nr. 2 – 12
- Str. M. Brâncoveanu de la nr. 4 – 14
- Str. N. Titulescu de la 2 – 6
- Str. După Zid nr. 12
- Str. Fundătura Policlinicii
- Str. Pompierilor - partea dreaptă sens de mers spre Piața Corneliu

Coposu

Funcțiunea dominantă a zonei.

Zona cuprinde locuințe cu regim majoritar P, P+1, P+2.

Sunt cuprinse următoarele funcțiuni complementare:

- Construcții pentru instituții și administrație publică.
 - Banca de credit
 - Sedii de partid
 - Poliția
- Construcții de învățământ
 - Liceul Ludwig Roth
 - Școala generală – str. L. Roth nr. 21
 - Grădiniță
- Construcții comerciale
 - comerț alimentar și nealimentar
 - alimentație publică
- Construcții de cultură

- Muzeul Municipal (fosta mănăstire a franciscanilor)

- Culte

- Biserica greco – catolică

- Biserica reformată

Fondul construit existent este alcătuit din construcții datând din sec. XV – XX, caracterizat prin tesut medieval al străzilor și parcelor, străzile ducând spre vechile porți ale sistemului de fortificare a localității.

Construcțiile cu un regim închis, cu parter, parter și unu sau două etaje, având structuri preponderent din zidării portante și planșee din lemn, respectiv bolți.

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

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

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

- Clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale,

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

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

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

1.9. Clădiri sau părți de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă sau necesară (construcții adosate anterior clădirii inițiale din materiale durabile sau nedurabile), cu ocazia operațiunilor de asanare a curților interioare, în termen de 5 ani de la adoptarea prezentului regulament.

1.10. În intervenții mai importante extinse pe mai multe loturi nu se acceptă funcțiuni care anihilează caracterul original al zonei sau care necesită restricțiuni majore.

1.11. Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează :

- trasee pietonale sau preponderent pietonale
- spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi
- spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri, accese imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau posibil a fi trecute în lista monumentelor istorice cât și a celor cu caracter ambiental, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

- 2.5. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
- locuințe
 - dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
 - birouri : administrative, finanțe – bănci, firme particulare
- La construcțiile noi propuse în locul celor demolate sau la cele existente fără valoare ambientală nu se acceptă funcțiuni care duc la o densitate excesivă pe lotul respectiv.
- 2.6. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 și 10
- 2.7. Lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate)
- 2.8. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcția de arhitectură și urbanism a primăriei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic :

- 3.7. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- 3.8. Construcții cu funcțiuni agricole
- 3.9. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- 3.10. Construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.11. Orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor și turnurilor, vechilor fortificații.
- 3.12. A oricăror activități de comerț sau prestații servicii desfășurate în construcții cu caracter provizoriu

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristicile parcelelor

- 1.1. Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.
- 1.3. Se pot autoriza construcții de locuințe prin completări pe loturi libere respectând însă configurația existentă.

Articolul 2 – Implantarea construcțiilor în raport cu căile de comunicație

- 2.4. Pentru construcțiile cu statut de monument, cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calitate ambientală se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.
- 2.5. Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).
- 2.6. Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât să permită o luminare perfectă a camerelor de locuit.

Articolul 3 – Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separative ale parcelelor

- 3.1. Clădirile construite în regim înșiruit:** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 1,50 m după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesară pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.
 - în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.
 - se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.
- 3.2. Clădirile construite în regim cuplat:** clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
 - Parcela alăturată este liberă de construcții
 - Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade
- 3.3. Clădirile semi-cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- 3.4. clădirile izolate:** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.
 - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.
 - prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și

pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

Articolul 4 – Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.
- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

POT existent în zonă diferă de la lot la lot fiind cuprins între 45% și 75%. Pentru loturile în care POT este până la 50% se poate accepta o majorare maxim 10% iar pentru loturile ocupate peste 50% se va menține procentul existent.

Articolul 6 – Înălțimea construcțiilor

- 6.6. Clădirile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuiesc păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.
- 6.7. La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate. Clădirile învecinate sunt amplasate alăturat de aceeași parte a străzii.
- 6.8. Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic se va face prin avizarea tuturor schimbărilor ce intervin în configurația construcțiilor, în special a înălțimii construcției. Astfel, pentru realizarea unei construcții noi între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișe egală sau cu 0,5 m mai jos sau mai sus față de construcțiile existente și la coamă egală, mai sus sau mai jos cu 1,00 m față de acestea.
- 6.9. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.
- 6.10. Se pot aproba clădiri de locuit parter și un etaj sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, respectând regulile de comportare ale subzonei. Mansarda este spațiul ce se amenajează în volumul existent al podului păstrându-se panta existentă a acoperișului.

Înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unui PUD analizându-se frontul stradal și încadrarea înălțimii propuse în acesta.

Articolul 7 – Aspectul exterior

7.2. Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitectură, este interzisă.

7.2. Se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- imitarea materialelor naturale (piatră, lemn, simulări de paramente)
- utilizarea tâmplăriei metalice (uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri)
- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- nu se vor utiliza în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice etc.)

7.3. Reguli pentru clădirile existente

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

- Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea.
- La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.
- Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii de studii istorice, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, desfășurări ale ambelor fronturi stradale.
- Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.
- Gangurile de acces în curțile interioare, cât și acestea din urmă vor fi eliberate de construcțiile improvizate (chioșcuri, garaje, magazii, cotețe).
- Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

7.3.2. Materiale

- La clădirile cu statut de monument istoric, tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialiști.

- Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanțe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenți minerali.

- Elementele de piatră de talie – placaje la socluri sau elemente de structură, de modenatură se vor trata aparent. Dacă acestea sunt acoperite cu tencuieli sau zugrăveli, vor fi curățate și repuse în starea inițială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeași culoare, profil și mărime cu cele originale.

- Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul serviciului de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion realizat pe loc.

7.3.3. Goluri

- Golurile de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la forme și dimensiunile lor originale.

- În cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcției și documentele de epocă.

7.3.4. Tâmplăria exterioară

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

7.3.5. Elemente de lemn

- Elementele de lemn ca : scări, galerii de legătură, balcoane etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor din cadrul Primăriei Mediaș.

7.3.6. Acoperișuri

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

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

- Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri în terase.

Lucarne

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

- Se interzice înlocuirea lor cu lucarne netradiționale.

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

- Prin realizarea unor mansarde în volumetria acoperișului existent se acceptă iluminarea spațiilor prin ferestre în planul învelitorilor fără însă a se exagera în implantarea acestora.

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

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

Coșurile de fum și ventilații

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

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

7.3.8. Elemente secundare

- Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeti metalici, decorații etc.), iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă și dimensiuni cu cele existente.

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

- Obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor executa tot din lemn, asemănătoare cu cele originale sau cu modelele comparabile. Este interzis realizarea unor grilaje de protecție fixe, cele de tip acordeon.

- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizare, etc.

- Ușile exterioare și porțile de acces în ganguri se vor executa din lemn, cu proporțiile și modelul original sau cu modele comparabile. Lemnul va fi tratat sau vopsit. Nu se admit uși prefabricate sau cu alte stiluri.

- La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

- Adausurile create ulterior construcțiilor originale se vor suprima.

- Curțile interioare a clădirilor cu statut de monument și a celor care pot fi trecute pe lista monumentelor vor fi readuse la forma lor inițială prin eliminarea construcțiilor ulterioare și a celor parazitare. Pavajele acestora vor fi refăcute din materiale și cu modelele inițiale.

Pe terenul curților la imobilele existente, vără valoare de monument sau valoare ambientală, se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment pe suprafețe invizibile din spațiul public. Modificarea tratării solului va trebui să facă parte din studiul de îmbrăcăminte adăugat, documentație de autorizare.

7.4. Reguli relative la construcțiile noi

- Clădirile noi trebuie să se integreze în coerența generală a zonei – în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă . În ceea ce privește materialele de construcție, restricțiile sunt definite la articolul 10.2., iar alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

7.5. Reguli speciale

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

7.5.3. Fațade comerciale

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

7.5.4. Vitrine

- Vitrinele trebuie să respecte ritmul parțelar.

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii

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

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

7.5.3 . Firme materiale și culori.

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

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

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

- Firmele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse recomandându-se materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

- Se interzic dispozitive scilpitoare care defilează, inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri, reclame pe ziduri.

- Se autorizează inscripții privind natura activității excluzând orice publicitate de marcă.

7.5.4. Împrejmuiri

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

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.

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

Articolul 8 – Accese și circulații

8.5. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.

8.6. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor

8.7. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

8.8. Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

Prezenta documentație prevede amenajarea de accese preponderent pietonale pe următoarele străzi – str. Petofi Sandor, str. Tumului, Piața Enescu, str. Petru Rareș, str. Cardinal Iuliu Hossu, str. Episcop Ioan Suci, str. Gh. Duca, str. Gheții, str. Armurierilor, biuta din str. N. Titulescu, str. Victor Babeș, pasajul Smârdan, str. Azilului și amenajarea pietonală parțială a Pieții Ferdinand I.

Pentru amenajarea acestor spații pietonale se vor întocmi documentații în faza de Planuri Urbanistic de Detaliu.

În aceste documentații se vor stabili tipul de dalaj utilizat, materiale, culoarea, borduri, plantații, fântâni.

Ele au drept scop redarea unor spații publice cetățenilor urbei în desfășurarea circulației carosabile.

Articolul 9 – Staționări și parcaje

- Se interzice prevederea de parcaje în afara celor prevăzute în prezenta documentație

- În zonă accesul autovehiculelor va fi restricționat, accesul este permis următoarelor tipuri de autovehicule:

- a mașinilor destinate ambulanțelor, a celor ale inspectoratelor pentru situații de urgență, ale celor aflați în misiune (poliție, jandarmerie, SRI)

- ale persoanelor fizice și juridice ce au dovada deținerii unui spațiu de garare

- parcare în interiorul proprietăților

- ale unor instituții ale statului ce au posibilitatea realizării parcarilor în interiorul proprietăților

Parcajele realizate pe străzi vor fi inventariate și utilizate fie de rezervări în baza unei autorizații speciale, fie de mașini ocazionale.

Sunt acceptate în zonă, mașinile de transport materiale pentru construcții în baza unui L.T. eliberat de Primăria Municipiului cât și cele de intervenții ale administrării rețelelor edilitare

Mașinile destinate aprovizionării comerciale vor avea acces în baza unui L.T. cu termen de timp limitat având doar drept de staționare și nu de parcare.

Articolul 10 – Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

10.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

10.10. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

10.11. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

10.12. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza fride (construcție metalică) încastrată în zidărie.

10.13. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

10.14. Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

10.15. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.

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

10.17. Se vor întocmi proiecte de iluminat public atât a străzilor și piețelor cât și al monumentelor principale cu corpuri de iluminat specific.

Articolul 11 - Spații libere plantate

- 11.1. Spațiile libere plantate se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.
- 11.3. Arborii izolați sau de aliniament fac, parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceștia dispar.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis

CUT existent în zonă vriață de la lot la lot între 0,45 și 0,9.

CUT maxim admis = 0,65.

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

Nu se admit depășiri ale CUT maxim admis.

Zona istorică de referință 3 – SIR 3

Cuprinde terenurile și clădirile aflate în zona istorică limitată de zidurile fostei cetăți a Mediașului și subzonele SIR 1 și SIR 2.

Este vorba de frontul vestic al străzii M. Kogălniceanu nr. 2 până la nr. 36 și frontul estic al aceleași străzi de la nr. 1 la 39.

Zona este construită cu clădiri, aflate în stare bună sau foarte bună, iar altele în stare foarte rea.

Loturile sunt alungite cu fronturi stradale mici, unele sub 12,00 m lățime, iar regimul de înălțime este parter și parter și un etaj.

Clădirile au parcele cu suprafețe cuprinse între 200 și 1350 mp. Acest lucru a permis de-a lungul timpului realizarea de parcele ocupate în principiu de clădiri de locuit a unor construcții cu alte funcțiuni (cantină, poligrafie).

Construcțiile existente nu au un caracter deosebit sau cu o valoare ambientală, fapt ce-i conferă un alt statut urbanistic și arhitectural, chiar dacă zona este cuprinsă în vechiul centru istoric (intramuros).

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

- 1.1. Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (realizarea de bucătării, grupuri sanitare, băi) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 9 și 10.
- 1.2. Clădiri sau părți de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă sau necesară (construcții adosate anterior clădirii inițiale din materiale durabile sau nedurabile), cu ocazia operațiunilor de asanare a curților interioare, în termen de 5 ani de la adaptarea prezentului regulament.
- 1.3. Se autorizează construcții noi, însă cu obligația respectării art. 1 – 12. În prealabil este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu, bazat pe o documentare care va face referiri la clădirile vecine. Procentul de ocupare al acestor terenuri nu va putea depăși 25%.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare a terenului

- 2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
 - locuințe
 - dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
 - birouri : administrative, finanțe – bănci, firme particulare
- 2.2. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 și 10
- 2.3. Lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate)

- 2.4. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcția de arhitectură și urbanism a primăriei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

- 3.1. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- 3.2. Construcții cu funcțiuni agricole
- 3.3. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- 3.4. Construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.5. Orice fel de construcții parazitare adosate zidurilor de incintă a vechilor fortificații.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristici ale parcelelor

- 1.1. Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

Articolul 2 – Implantarea construcțiilor

- 2.1. Se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.
- 2.2. Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă existent (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).
- 2.3. Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât să permită o luminare perfectă a camerelor de locuit.

Articolul 3 – Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separative ale parcelelor

- 3.1. Clădirile construite în regim înșiruit:** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 1,50 m după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesară pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.
- în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.
 - se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.

3.2. Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

3.3. Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

3.4. clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

Articolul 4 – Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.
- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

POT existent în zonă diferă de la lot la lot fiind cuprins între 26% și 40%.
POT maxim admis va fi de 40%.

Articolul 6 – Înălțimea construcțiilor

- 6.1. La clădirile fără valoare ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate.
- 6.2. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală – să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.
- 6.3. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.
- 6.4. Se acceptă pe această stradă creșterea regimului de înălțime cu un nivel. Astfel clădirile cu regim de înălțime parter pot deveni P+M sau P+1.

Articolul 7 – Aspectul exterior

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

7.2. Se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale , expresii arhitecturale moderne sau folosirea materialelor străine zonei.
- imitarea materialelor naturale (piatră, lemn) simulări de paramente.
- se interzice utilizarea tâmplăriei din PVC
- utilizarea tâmplăriei metalice (uși, ferestre și porțile de intrare)
- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- nu se vor utiliza în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice etc.)

7.3. Reguli pentru clădirile existente

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

Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală, sunt permise lucrări de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior.

Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise, se poate face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.

Sunt interzise lucrări de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei.

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

7.3.2. Materiale

- Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, inspirate din cele vechi colorate.
- Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul serviciului de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion realizat pe loc.

7.3.3. Goluri

- În cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcției.

7.3.4. Tâmplăria exterioară

- La clădiri cu caracter ambiental, refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă și din același material în care acesta a fost complet distrusă, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă. Este indicată utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat.

7.3.5. Elemente de lemn

- Elementele de lemn ca : scări, galerii de legătură, balcoane etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid.

7.3.6. Acoperișuri

- Acoperișurile trebuie să-și mențină forma originală – șarpante din lemn cu învelitori de țiglă, iar coamele realizate cu țigle speciale prinse cu mortar de var.
- Se interzic următoarele materiale : azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă.
- Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri în terase.

Lucarne

- Se vor păstra în forma inițială, tratate cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.
- Se interzice înlocuirea lor cu lucarne netradiționale.
- Crearea de noi lucarne se va face identic cu cele existente de pe acoperișul clădirii sau de pe imobile comparabile însă cu avizul serviciului de urbanism al primăriei.
- Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tabla zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare.
- În cazul proiectelor de modificare pentru elementele verticale metalice de scurgere a apelor se va căuta poziționarea cât mai adecvată a acestora. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.
- Se acceptă utilizarea ferestrelor pe plan înclinat al acoperișului

Coșurile de fum și ventilații

- Se vor restaura, iar cele noi se vor realiza, după modelele existente.
- Se interzic : coșurile din beton aparent metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

7.3.7. Elemente secundare

- Lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeteți metalici, decorații etc.), iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă și dimensiuni cu cele existente.
- Se interzice confecționarea acestor elemente din metal cromat sau strălucitor.

- Obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor executa tot din lemn, asemănătoare cu cele originale sau cu modelele comparabile.
- Ușile exterioare și porțile de acces se vor executa din lemn, cu proporțiile și modelul original sau cu modele comparabile. Lemnul va fi tratat sau vopsit. Nu se admit uși prefabricate sau cu alte stiluri.
- La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.
- Adausurile create ulterior construcțiilor originale se vor suprima.

7.4. Reguli relative la construcțiile noi

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

7.5. Reguli speciale

- Aceste dispoziții se aplică la toate clădirile existente în zona TC1B.

7.5.1. Fațade comerciale

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

7.5.2. Vitrine

- Vitrinele trebuie să respecte ritmul parcelar.
- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii
- Restricțiile cu privire la materiale sunt cele definite în articolul 10.3.7

7.5.3. Firme materiale și culori.

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei. Cererile de autorizație vor fi însoțite de documente grafice și cu eșantioane de material și culoare.
- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă dar trebuie să fie în acord cu arhitectura imobilului și a celor vecine.
- Firmele paralele cu fațadă se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama strădată dacă mai multe partere de clădiri alipite au aceeași funcțiune.
- Firmele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse recomandându-se materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic, efecte de transparență și decupaj
- Se interzic dispozitive sclipitoare care defilează, inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri, reclame pe ziduri.

7.5.4. Împrejmuiri

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.
- Se interzic împrejmuirile și în special cele spre stradă din elemente din beton , prefabricate, tablă , plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

Articolul 8 – Accese și circulații

- 8.1. Accesese existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.
- 8.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzii

- 8.3. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.
- 8.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

Articolul 9 - Staționări și parcaje

Parcarea autovehiculelor trebuie asigurată pentru toate construcțiile noi cât și pentru cele existente, doar pe proprietățile acestora.

Articolul 10 – Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

- 10.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate.
- 10.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 10.3. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.
- 10.4. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie.
- 10.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 10.6. Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.
- 10.7. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.
- 10.8. Nu se vor monta captatoare solare, pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.
- 10.9. Se va întocmi un proiect de iluminat stradal cu corpuri de iluminat specifice.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis

CUT existent în zonă diferă de la lot la lot cuprins între 0,15 și 0,40.

CUT maxim admis 0,8.

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

Nu se admis depășiri ale CUT maxim admis.

Subzona istorică de referință 4 – SIR 4

Cuprinde terenurile și clădirile aflate în extramuros, aparținând zonei istorice construite.

- str. Academician Ioan Molnar de la nr. 2 – 14 și de la 1 – 7
- str. C. Brâncoveanu de la nr. 1 – 27
- str. N. Titulescu de la nr. 1 – 9
- str. Titu Maiorescu de la nr. 1 – 19 și de la nr. 2 – 14
- str. Piața Miron Costin de la nr. 1 – 3 și de la 2 – 4
- str. Târnavei de la nr. 1 – 59 și de la 2 – 102
- str. C. Porumbescu de la nr. 5 – 19
- str. St. O. Iosif de la nr. 2 - 16
- str. Cloșca de la nr. 1 - 7
- str. G. Coșbuc nr. 2
- str. Horia nr. 2
- Piața A. Șaguna nr. 9
- str. Unirii nr. 10 – 20
- Piața Corneliu Coposu
- str. Avram Iancu nr. 1 – 3 și de la 2 – 16

Funcțiunea dominantă a subzonei este aceea de locuire.

Ca funcțiuni complementare cuprinde o dotare de învățământ școală cu regim P+1 cu acces din str. Titu Maiorescu.

Fondul construit este alcătuit din construcții sec. XIX – XX cu loturi alungite, fronturi mici la stradă, cu aspect rural cu regim de înălțime parter și un etaj, structuri din zidărie portantă și planșee din beton sau lemn.

Sunt unele construcții realizate după planuri de arhitectură amintind de etapa lor de construcții prima jumătate a sec. XIX de inspirație occidentală, majoritatea însă au imaginea satelor transilvane tradiționale, intervențiile ultimilor 30 de ani fiind însă nefaste, atât ca volumetrie cât și ca materiale.

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

- 1.1. Clădirile existente fără valoare ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (realizarea de bucătării, grupuri sanitare, băi) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 9 și 10.
- 1.2. Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, sau se reamenajează :
 - spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi, vezi Piața Miron Costin.
 - spații verzi clasate.
- 1.3. Se autorizează construcții noi pentru locuințe cu respectarea art. 1 – 14 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu. Materialul documentar va face referiri la clădirile vecine și

la specificitatea amplasamentului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare a terenului

- 2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
 - locuințe
 - dotări : comerciale, prestări servicii
 - birouri : firme particulare
- 2.2. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 și 10
- 2.3. Lucrări de săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje și amenajări de drumuri)
- 2.4. Reamenajări de spații publice
- 2.5. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcția de arhitectură și urbanism a primăriei.
- 2.6. Lucrări de săpături arheologice

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

- 3.1. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- 3.2. Construcții cu funcțiuni agricole
- 3.3. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- 3.4. Construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.5. Orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor și turnurilor, vechilor fortificații.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristici ale parcelelor

- 1.1. Se va păstra parcelarul existent neschimbat.

Articolul 2 – Implantarea construcțiilor

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

Articolul 3 – Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separative ale parcelelor

- 3.1. Clădirile construite în regim înșiruit: se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 1,50 m după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii,

necesară pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.

- în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.

3.2. Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

3.3. Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

3.4. clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

Articolul 4 – Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

POT existent în zonă diferă de la lot la lot fiind cuprins între 26% și 40%.
POT maxim admis va fi de 40%.

Articolul 6 – Înălțimea construcțiilor

- 6.1. La clădirile fără valoare ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate
- 6.2. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a sitului.
- 6.3. Când nu este posibilă comparația cu clădirile alăturate, înălțimea absolută se limitează la 10,00 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului
- 6.4. Dacă terenul natural prezintă o pantă de peste 5% înălțimea maximă la coamă se măsoară la jumătatea distanței dintre punctul de cotă minimă și cel cu cotă maximă
- 6.5. Dacă terenul natural are o pantă sub 5% înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel medie a parcelei măsurată pe aliniamentul la stradă
- 6.6. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.

Articolul 7 – Aspectul exterior

- 7.1. Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
 - 7.1.1. Se vor suprima rețelele și conductele parazitare
 - 7.1.2. **Materiale – fațade**
 - Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor inspira din cele vechi. Se interzic zugrăveli lavabile și culorile stridente.
 - 7.1.3. **Goluri**

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

Se interzic următoarele materiale:

 - azbociment
 - materiale plastice
 - carton asfaltat

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale, dacă sunt executate din tablă zincată se vor vopsi în tente de culoare închisă.
Se interzice realizarea coșurilor de fum din beton aparent, coronamente metalice și diverse sisteme de ventilație mecanică.

7.1.5. Elemente secundare

Se vor folosi uși exterioare de lemn a căror compoziții și desen sunt în specificul clădirii.

7.2. Reguli relative la construcțiile noi

- Pentru clădirile noi nici-o prescripție privind forma, modelatura sau tehnica de construcție nu este definită. Se va lua în considerare doar asigurarea clădirilor prin utilizarea de materiale care să se integreze în coerența generală a zonei.

7.3. Reguli speciale

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

7.4. Fațade comerciale

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

7.5. Vitrine

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii

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

7.6. Firme materiale și culori.

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

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

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

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

- Se interzic dispozitive sculptoare care defilează, inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

7.7. Împrejmuiri

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

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.

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

Articolul 8 – Accese și circulații

8.1. Accesese existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.

- 8.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor, dar se pot aduce îmbunătățiri în special intersecțiilor
- 8.3. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.
- 8.4. Grupările de parcaje și garaje dispuse pe parcele trebuie construite în așa fel încât spațiul de manevră să fie în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Articolul 9 - Staționări și parcaje

- Se interzice prevederea de parcaje în afara celor prevăzute în prezenta documentație.
- Parcajele necesare trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară.

Articolul 10 – Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

- 10.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- 10.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 10.3. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor reface în mod unitar.
- 10.4. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firda (construcție metalică) încastrată în zidărie.
- 10.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 10.6. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.

Articolul 11 – Spații amenajate cu rolul de a proteja, a izola subzona față de vecinătăți agresive

Sunt suprafețele și construcțiile existente aflate în subzonele Cn1 și Cn2 și care se conformează reglementărilor impuse de Regulamentul local aferent acestor subzone.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis

CUT existent în zonă diferă de la lot la lot cuprins între 0,15 și 0,40.

CUT maxim admis 0,8.

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

Nu se admis depășiri ale CUT maxim admis.

Subzona istorică de referință 5 – SIR 5

Cuprinde terenurile și clădirile aflate în extramuros, aparținând zonei istorice construite.

- str. Academician Ioan Molnar de la nr. 18- 26 și de la 9 – 13
- str. M. Zenovie de la nr. 1 – 11
- str. Carpați de la nr. 4 - 36
- str. Cronicar Neculce de la nr. 1 – 29 și de la nr. 2 – 26

Funcțiunea dominantă a subzonei este aceea de locuire.

Fondul construit pe str. Acad. I. Molnar și Cronicar Neculce este alcătuit din construcții sec. XIX – XX cu loturi alungite, fronturi mici la stradă, cu aspect rural cu regim de înălțime parter și un etaj, structuri din zidărie portantă și planșee din beton sau lemn.

Construcțiile din str. Carpați 4 – 22 sunt realizate în a doua jumătate a sec. XX cu regim de înălțime de la P până la P+2 niveluri și arhitectură specifică epocii 1960 alcătuiind un front spart și un aliniament aproximativ, loturile fiind construite în adâncime.

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

- 1.4. Clădirile existente fără valoare ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (realizarea de bucătării, grupuri sanitare, băi) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 9 și 10.
- 1.5. Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, sau se reamenajează :
 - spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi, vezi Piața Miron Costin.
 - spații verzi clasate.
- 1.6. Se autorizează construcții noi pentru locuințe cu respectarea art. 1 – 14 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu. Materialul documentar va face referiri la clădirile vecine și la specificitatea amplasamentului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare a terenului

- 2.7. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
 - locuințe
 - dotări : comerciale, prestări servicii
 - birouri : firme particulare
- 2.8. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 și 10
- 2.9. Lucrări de săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje și amenajări de drumuri)
- 2.10. Reamenajări de spații publice

- 2.11. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcția de arhitectură și urbanism a primăriei.
- 2.12. Lucrări de săpături arheologice

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

- 3.6. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- 3.7. Construcții cu funcțiuni agricole
- 3.8. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- 3.9. Construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.10. Orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor și turnurilor, vechilor fortificații.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristici ale parcelelor

- 1.2. Se va păstra parcelarul existent neschimbat.

Articolul 2 – Implantarea construcțiilor

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

Articolul 3 – Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separative ale parcelelor

3.1. Clădirile construite în regim înșiruit: se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 1,50 m după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesară pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.

- în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.

3.2. Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții

- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

3.3. Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

3.4. clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

Articolul 4 – Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.
- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

POT existent în zonă diferă de la lot la lot fiind cuprins între 20% și 60%.
POT maxim admis va fi de 40%.

Articolul 6 – Înălțimea construcțiilor

6.7. La clădirile fără valoare ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum,

- machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate
- 6.8. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a sitului.
 - 6.9. Când nu este posibilă comparația cu clădirile alăturate, înălțimea absolută se limitează la 10,00 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului
 - 6.10. Dacă terenul natural prezintă o pantă de peste 5% înălțimea maximă la coamă se măsoară la jumătatea distanței dintre punctul de cotă minimă și cel cu cotă maximă
 - 6.11. Dacă terenul natural are o pantă sub 5% înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel medie a parcelei măsurată pe aliniamentul la stradă
 - 6.12. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.

Articolul 7 – Aspectul exterior

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

7.1.1. Se vor suprima rețelele și conductele parazitare

7.1.2. Materiale – fațade

- Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor inspira din cele vechi. Se interzic zugrăveli lavabile și culorile stridente.

7.1.3. Goluri

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

7.1.4. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale, dacă sunt executate din tablă zincată se vor vopsi în tente de culoare închisă.

Se interzice realizarea coșurilor de fum din beton aparent, coronamente metalice și diverse sisteme de ventilație mecanică.

7.1.5. Elemente secundare

Se vor folosi uși exterioare de lemn a căror compoziții și desen sunt în specificul clădirii.

7.2. Reguli relative la construcțiile noi

- Pentru clădirile noi nici-o prescripție privind forma, modelatura sau tehnica de construcție nu este definită. Se va lua în considerare doar asigurarea clădirilor prin utilizarea de materiale care să se integreze în coerența generală a zonei.

7.3. Reguli speciale

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

7.4. Fațade comerciale

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

7.5. Vitrine

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii

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

7.6. Firme materiale și culori.

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

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

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

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

- Se interzic dispozitive sculptoare care defilează, inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

7.7. Împrejmuiri

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

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.

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

Articolul 8 – Accese și circulații

8.5. Accesese existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.

8.6. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor, dar se pot aduce îmbunătățiri în special intersecțiilor

8.7. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

8.8. Grupările de parcaje și garaje dispuse pe parcele trebuie construite în așa fel încât spațiul de manevră să fie în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Articolul 9 - Staționări și parcaje

- Se interzice prevederea de parcaje în afara celor prevăzute în prezenta documentație.

Parcajele necesare trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară.

Articolul 10 – Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

- 10.7. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate.
- 10.8. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 10.9. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor reface în mod unitar.
- 10.10. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie.
- 10.11. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 10.12. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis

CUT existent în zonă diferă de la lot la lot cuprins între 0,15 și 0,60.

CUT maxim admis 0,8.

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

Nu se admis depășiri ale CUT maxim admis.

Subzona istorică de referință 6 – SIR 6

Cuprinde terenurile și clădirile aflate în extramuros în zona istorică construită.

- str. Cloșca de la nr. 2
- Piața A. Șaguna 2,3,4,5
- str. Unirii de la 6 - 20
- str. Pompierilor de la nr. 1 – 5, de la 2 – 6, 6A și 6B

Funcțiunea dominantă a subzonei este aceea de dotări de interes orășenesc.

- Construcții și amenajări sportive
 - Școala sportivă
 - Terenuri de sport
- Construcții comerciale
 - Comerț alimentar și nealimentar
- Construcții de cult
 - Biserica ortodoxă
- Construcții de sănătate
 - Policlinica municipală
 - Spitalul municipal

Fondul construit existent este mixt, în zonă sunt și clădiri de locuit cu regim de înălțime P – P+1 cât și dotările amintite.

SECȚIUNEA 1 – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

- 1.1. Clădirile existente fără valoare ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort.
- 1.2. Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, sau se reamenajează :
 - spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi
 - spații verzi clasate.
- 1.3. Se autorizează construcții noi pentru dotări de interes orășenesc cu respectarea art. 1 – 3 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu. Materialul documentar va face referiri și la clădirile vecine și la specificitatea amplasamentului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare a terenului

- 2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
 - locuințe
 - dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate

- birouri : administrație, finanțe, firme particulare
- 2.2. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 și 10
- 2.3. Lucrări de săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje și amenajări de drumuri)
- 2.4. Reamenajări de spații publice
- 2.5. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcția de arhitectură și urbanism a primăriei.
- 2.6. Lucrări de săpături arheologice

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

- 3.1. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- 3.2. Construcții cu funcțiuni agricole
- 3.3. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei, depozitare en gross.
- 3.4. Construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.5. Activități de comerț sau prestații servicii desfășurate în construcții provizorii
- 3.6. Orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a vechilor fortificații.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristici ale parcelelor

- 1.1. Se va păstra parcelarul existent neschimbat.

Articolul 2 – Implantarea construcțiilor

- 2.1. Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât să permită o luminare perfectă a spațiilor construite.

Articolul 3 – Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separative ale parcelelor

- 3.1. Clădirile construite în regim înșiruit: se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 1,50 m după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesară pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.
 - în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.
 - se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.

3.2. Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

3.3. Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

3.4. clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

Articolul 4 – Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.
- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

POT existent în zonă diferă de la lot la lot fiind cuprins între 20% și 40%.
POT maxim admis va fi de 40%.

Articolul 6 – Înălțimea construcțiilor

- 6.1. La clădirile fără valoare ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate
- 6.2. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a sitului. Înălțimea acestora se va stabili prin documentația de PUD prezentându-se machete și verificându-se capetele de perspectivă valoare care trebuiesc protejate.

Articolul 7 – Aspectul exterior

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

7.1.1. Se vor suprima rețelele și conductele parazitare

7.1.2. Materiale – fațade

- Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor inspira din cele vechi. Se interzic zugrăveli lavabile și culorile stridente.

7.1.3. Goluri

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

7.1.4. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale, dacă sunt executate din tablă zincată se vor vopsi în tente de culoare închisă.

Se interzice realizarea coșurilor de fum din beton aparent, coronamente metalice și diverse sisteme de ventilație mecanică.

7.1.5. Elemente secundare

Se vor folosi tâmplării de lemn stratificat sau PVC culoare maro a căror compoziții și desen sunt în specificul clădirii.

7.2. Reguli relative la construcțiile noi

- Pentru clădirile noi nici-o prescripție privind forma, modelatura sau tehnica de construcție nu este definită. Se va lua în considerare doar asigurarea clădirilor prin utilizarea de materiale care să se integreze în coerența generală a zonei.

7.3. Reguli speciale

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

7.4. Fațade comerciale

- Din proiectul prezentat trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare și exterioare. Documentația trebuie să fie însoțită de releveul fațadei și fotografii ale fațadelor învecinate.

7.5. Vitrine

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii

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

7.6. Firme materiale și culori.

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

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

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

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

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

7.7. Împrejmuiri

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.

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

Articolul 8 – Accese și circulații

8.1. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.

8.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor, dar se pot aduce îmbunătățiri în special intersecțiilor

8.3. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea îmbrăcămînții, mobilier urban, semnalizare.

8.4. Grupările de parcaje și garaje dispuse pe parcele trebuie construite în așa fel încât spațiul de manevră să fie în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Articolul 9 – Stationări și parcaje

- Se interzice prevederea de parcaje în afara celor prevăzute în prezenta documentație

Parcajele necesare trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară.

Indicele de motrizare crescând de 3 ori și lipsa spațiilor de parcare posibile este evidentă, se va analiza posibilitatea realizării unei parcări subterane în Piața Corneliu Coposu.

Nu se admite construirea unor noi obiective dacă nu aduc dovada realizării parcarilor pe terenul aferent în condițiile respectării propunerilor din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 10 – Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

- 10.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- 10.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 10.3. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor reface în mod unitar. În prezent sunt stâlpi electrici din beton, metal, prefabricate și lemn. Se vor monta stâlpi metalici.
- 10.4. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Termen de modificare a acestora 5 ani de la data aprobării prezentei documentații.
- 10.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 10.6. Rețele electrice, telefonie și CATV - Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișa ale imobilelor , cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- 10.7. Rețeaua de alimentare cu gaze - Orașul este alimentat cu gaze naturale prin intermediul a trei stații de predare din care pleacă conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici. Se recomandă branșarea noilor investiții la sistemul de alimentare cu gaze al orașului; Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.
- 10.8. Sisteme de încălzire - Se propunere reabilitarea și modernizarea sistemelor de energie termică existente, aflate în exploatarea serviciului public de încălzire a municipiului Mediaș. În măsura în care există posibilitatea tehnică de extindere a capacității sistemului și, la dorința investitorilor, noile construcții se pot branșa la sistemul de alimentare centralizată; Încălzirea se poate asigura prin centrale termice proprii.
- 10.9. Salubritate – Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

10.10. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis

CUT existent în zonă diferă de la lot la lot cuprins între 0,15 și 0,40.

CUT maxim admis 0,8.

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

Nu se admis depășiri ale CUT maxim admis.

Subzona istorică de referință 7 – SIR 7

Cuprinde terenurile și clădirile aflate în extramuros în zona istorică construită aflată în partea de sud și vest a vechilor fortificații.

- str. M. Eminescu de la nr. 1 – 17
- Cojocarilor de la nr. 3 – 9
- str. M. Weiss de la 3 – 8
- str. Lucian Blaga de la nr 2 – 6A
- str. Unirii de la nr. 6 – 8
- str. Bastionului de la nr. 2 – 5
- str. După Zid de la nr. 23 – 26
- str. Târnavei nr. 7

Funcțiunea dominantă a subzonei este aceea de dotări de interes orășenesc.

- Construcții comerciale
 - Comerț alimentară și nealimentară și hotel
- Construcții pentru administrație
 - Sediul Primăriei
- Construcții culturale – Casa de cultură

Fondul construit existent este mixt, în zonă sunt și clădiri de locuit cu regim de înălțime P – P+1 cât și dotările amintite cu regim până la P+5.

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

- 1.4. Clădirile existente fără valoare ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort.
- 1.5. Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, sau se reamenajează :
 - spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi
 - spații verzi clasate.
- 1.6. Se autorizează construcții noi pentru dotări de interes orășenesc cu respectarea art. 1 – 3 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu. Materialul documentar va face referiri și la clădirile vecine și la specificitatea amplasamentului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare a terenului

- 2.7. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
 - locuințe
 - dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate

- birouri : administrație, finanțe, firme particulare
- 2.8. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 și 10
- 2.9. Lucrări de săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje și amenajări de drumuri)
- 2.10. Reamenajări de spații publice
- 2.11. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcția de arhitectură și urbanism a primăriei.
- 2.12. Lucrări de săpături arheologice

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

- 3.7. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- 3.8. Construcții cu funcțiuni agricole
- 3.9. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei, depozitare en gross.
- 3.10. Construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.11. Activități de comerț sau prestații servicii desfășurate în construcții provizorii
- 3.12. Orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a vechilor fortificații.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristici ale parcelelor

- 1.2. Se va păstra parcelarul existent neschimbat.

Articolul 2 – Implantarea construcțiilor

- 2.2. Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât să permită o luminare perfectă a spațiilor construite.

Articolul 3 – Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separative ale parcelelor

- 3.1. Clădirile construite în regim înșiruit: se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 1,50 m după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesară pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.
 - în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.
 - se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.

3.2. Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

3.3. Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

3.4. clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

Articolul 4 – Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.
- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

POT existent în zonă diferă de la lot la lot fiind cuprins între 40% și 80%.
POT maxim admis va fi de 40% pentru locuințe și 80% pentru dotări.

Articolul 6 – Înălțimea construcțiilor

- 6.3. La clădirile fără valoare ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate
- 6.4. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a sitului. Înălțimea acestora se va stabili prin documentația de PUD prezentându-se machete și verificându-se capetele de perspectivă valoare care trebuiesc protejate.

Articolul 7 – Aspectul exterior

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

7.1.1. Se vor suprima rețelele și conductele parazitare

7.1.2. Materiale – fațade

- Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor inspira din cele vechi. Se interzic zugrăveli lavabile și culorile stridente.

7.1.3. Goluri

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

7.1.4. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale, dacă sunt executate din tablă zincată se vor vopsi în tente de culoare închisă.

Se interzice realizarea coșurilor de fum din beton aparent, coronamente metalice și diverse sisteme de ventilație mecanică.

7.1.5. Elemente secundare

Se vor folosi tâmplării de lemn stratificat sau PVC culoare maro a căror compoziții și desen sunt în specificul clădirii.

7.2. Reguli relative la construcțiile noi

- Pentru clădirile noi nici-o prescripție privind forma, modelatura sau tehnica de construcție nu este definită. Se va lua în considerare doar asigurarea clădirilor prin utilizarea de materiale care să se integreze în coerența generală a zonei.

7.3. Reguli speciale

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

7.4. Fațade comerciale

- Din proiectul prezentat trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare și exterioare. Documentația trebuie să fie însoțită de releveul fațadei și fotografiile ale fațadelor învecinate.

7.5. Vitrine

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii

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

7.6. Firme materiale și culori.

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

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

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

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

- Se interzic dispozitive sculptoare care defilează, inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

7.7. Împrejmuiri

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.

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

Articolul 8 – Accese și circulații

8.5. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.

8.6. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor, dar se pot aduce îmbunătățiri în special intersecțiilor

8.7. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea îmbrăcămînții, mobilier urban, semnalizare.

8.8. Grupările de parcaje și garaje dispuse pe parcele trebuie construite în așa fel încât spațiul de manevră să fie în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Articolul 9 – Stationări și parcaje

- Se interzice prevederea de parcaje în afara celor prevăzute în prezenta documentație

Parcajele necesare trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară.

Indicele de motrizare crescând de 3 ori și lipsa spațiilor de parcare posibile este evidentă, se va analiza posibilitatea realizării unei parcări subterane în Piața Corneliu Coposu.

Nu se admite construirea unor noi obiective dacă nu aduc dovada realizării parcarilor pe terenul aferent în condițiile respectării propunerilor din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 10 – Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

- 10.11. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- 10.12. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 10.13. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor reface în mod unitar. În prezent sunt stâlpi electrici din beton, metal, prefabricate și lemn. Se vor monta stâlpi metalici.
- 10.14. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Termen de modificare a acestora 5 ani de la data aprobării prezentei documentații.
- 10.15. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 10.16. Rețele electrice, telefonie și CATV - Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișa ale imobilelor , cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- 10.17. Rețeaua de alimentare cu gaze - Orașul este alimentat cu gaze naturale prin intermediul a trei stații de predare din care pleacă conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici.
Se recomandă branșarea noilor investiții la sistemul de alimentare cu gaze al orașului;
Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.
- 10.18. Sisteme de încălzire - Se propunere reabilitarea și modernizarea sistemelor de energie termică existente, aflate în exploatarea serviciului public de încălzire a municipiului Mediaș. În măsura în care există posibilitatea tehnică de extindere a capacității sistemului și, la dorința investitorilor, noile construcții se pot branșa la sistemul de alimentare centralizată; Încălzirea se poate asigura prin centrale termice proprii.
- 10.19. Salubritate – Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

10.20. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis

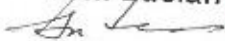
CUT existent în zonă diferă de la lot la lot cuprins între 0,15 și 0,80.

CUT maxim admis 0,8.

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

Nu se admis depășiri ale CUT maxim admis.

ÎNTOCMIT
arh. Lucian Ișă



Subzona SC1

Cuprinde terenurile și clădirile aflate între zona istorică de referință ZIR și limita zonei centrale a municipiului Mediaș stabilită prin Planul de Urbanism General.

Cuprinde următoarele străzi:

La sud:

- str. Axente Sever
- str. Herman Oberth

La vest:

- str. Acad. Ion Molnar
- str. Carpați

La est:

- str. Păstorilor de Jos
- str. Coșbuc
- str. Mărășești
- str. Ciprian Porumbescu

Construcțiile au regim de înălțime parter, parter și etaj sau parter, mansardă, majoritatea reprezintă locuințe.

Zona este lipsită de dotări, cu excepția benzinărie MOLL din str. Herman Oberth.

În subzonă intră terenurile și construcțiile aflate pe următoarele străzi:

- Acad. Ion Molnar nr. 15, str. Carpați de la 35 la 41, str. Păstorilor de Jos nr. 1-5,7 – 25, str. Ciprian Porumbescu nr. 10,20, str. G. Coșbuc nr. 4 – 14, str. Mărășești de la 2 la 18 și 1 la 5, str. Axente Sever de la nr. 1 – 37, str. Păcii de la nr. 2 la 81 și de la 1 – 17, str. Herman Oberth de la 1 la 9.

Zona are un potențial redus de dezvoltare, procentul de ocupare al terenurilor în prezent variind de 40 la 80%.

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

- 1.1. Clădirile existente fără valoare ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort.
- 1.2. Se autorizează construcții noi pentru dotări de interes orășenesc cu respectarea art. 1 – 3 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu. Materialul documentar va face referiri și la clădirile vecine și la specificitatea amplasamentului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.

- 1.3. Sunt admise atât locuințele cu partiu obișnuit cât și cele cu partiu special, care includ spații pentru profesii liberale
- 1.4. Se autorizează construcții noi pentru obiective de interes public, cu condiția respectării art. 1 – 3 al prezentului regulament. Suprafețele construite la sol ale noilor clădiri se vor determina cu precizie prin planuri urbanistice de detaliu.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

- 2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
 - locuințe în subzona SC1
 - dotări : comerciale, prestări servicii
 - birouri : firme particulare
- 2.2. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 și 10
- 2.3. Lucrări de săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje și amenajări de drumuri)
- 2.4. Reamenajări de spații publice
- 2.5. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcția de arhitectură și urbanism a primăriei.
- 2.6. Lucrări de săpături arheologice

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic :

- 3.1. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine, stație de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizare
- 3.2. Construcții cu funcțiuni agricole
- 3.3. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei, depozitare en gross, cât și a unor activități ce utilizează depozitare și producție, terenul fiind vizibil din circulația publică, depozitele de materiale refolosibile
- 3.4. Construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.5. Construcții provizorii de orice natură cu excepția celor pentru organizarea de șantier pe durata execuției șantierului
- 3.6. Platforme de pre colectarea deșeurilor
- 3.7. Lucrări de terasamente ce pot duce la scurgerea apelor pe parcelele vecine

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristici ale parcelelor

- 1.1. Se va păstra parcelarul existent neschimbat.

- 1.2. Pentru locuințele individuale (colective, birouri individuale, birou pentru profesori liberali cu h max. P+2 la construcții înșiruite, suprafața min. 150 mp și front la stradă 6,00 m în cazul construcțiilor înșiruite.
Pentru locuințele individuale (colective, birouri individuale, birouri pentru profesorii liberali cu h max. P+2 în construcții cuplate sau izolate suprafața minimă 200 mp și front la stradă 9,00 m pentru cele cuplate și 12,00 m pentru cele izolate.
Pentru locuințele individuale cu h max. P+4E construcții înșiruite, suprafața min. de 300 mp și front la stradă 8,0 m, iar pentru cele cuplate suprafața min. 400 mp și front 15 m.
- 1.3. O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.
- Nu se va acorda autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceste prevederi se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin divizări iraționale din ieșire din indiviziune, moștenire sau înstrăinare.
 - Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local al Municipiului Mediaș poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui PUD și a ilustrării de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi din regulament.

Art. 2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m pe străzile de cat. I-a și a II-a și de 6,00 m pe cele de categ. a III-a.

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m alinierea spre stradă pe străzi cu distanța între alinierea fațadelor mai mare de 10,0 m.
- Pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,0 m se admit balcoane sau bow-windowurile pe fațade spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
- Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 m.

Art. 3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:
 - o parcela alaturata este libera de constructii
 - o peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atentie și aceleși materiale de finisaj ca și celelalte fatade.
- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 2,0 m.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornise, dar nu mai puțin de:
 - se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
 - in cazul loturilor puțin adanci, cu adancime mai mica de **25 ml** se permite ca retragerea de la limita posterioara a parcelei sa fie de **min. 3,0 ml**, in cazul in care se amplaseaza constructii cu regim de înălțime de max. **P+1E**;
 - balcoanele și bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci inasa balcoanele trebuie sa fie in aceeași linie orizontala
 - proiectia balcoanelor și bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii și înălțimea maxima reglementata pe strada respectivă;
 - se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de **10,0 m.** sa aiba parapetul ferestrelor la **min.1,90 m.** de la pardoseala incaperilor;

Art. 4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele.
- numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

Pentru construcțiile individuale POT maxim 40%.

Art. 6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă la cornise în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente (nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea admisă spre stradă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi);

- dimensiunea frontului la stradă și suprafața parcelei permit o retragere de la limitele laterale egală cu $H/2$; în acest sens, înălțimea maximă la cornisă este cea din planul fațadei principale, cu condiția ca și fațadele laterale să respecte aceeași regulă de retragere ca și fațada principală (2 niveluri retrase din planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4m și tangenta la 45 de grade la acesta);

- frontul la stradă este front continuu, cu construcții înșiruite, în acest caz nemaexistând condiționarea privind retragerea minimă de la limitele laterale de proprietate, ci numai cea privitoare la distanța dintre aliniamente;

- se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornise), amplasate în baza unor **documentații de urbanism special elaborate, cuprinzând și ilustrare de tema;**

- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,00 metri** dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de **25,0 metri** dacă strada are 2 fire de circulație;

- atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațada conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

- Motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne, etc. trebuie să fie înscrise într-un plan paralel cu acela al părții superioare a clădirii și poziționat la min. 1,50 m depărtare de acesta.

Înălțimea maximă admisă în această subzonă va fi de parter, parter+1 nivel, parter + etaj sau parter + 1 nivel și mansardă.

Art. 7 - Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Municipiului Mediaș, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată prin Dispoziția Primarului Municipiului Mediaș.
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Intervenții asupra clădirilor existente

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

7.1.1. Se vor suprima rețelele și conductele parazitare

7.1.2. **Materiale – fațade**

- Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor inspira din cele vechi. Se interzic zugrăveli lavabile și culorile stridente.

7.1.3. **Goluri**

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

7.1.4. **Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale, dacă sunt executate din tablă zincată se vor vopsi în tente de culoare închisă.

Se interzice realizarea coșurilor de fum din beton aparent, coronamente metalice și diverse sisteme de ventilație mecanică.

7.1.5. **Elemente secundare**

Se vor folosi tâmplării de lemn stratificat sau PVC culoare maro a căror compoziții și desen sunt în specificul clădirii.

7.2. **Reguli relative la construcțiile noi**

- Pentru clădirile noi nici-o prescripție privind forma, modelatura sau tehnica de construcție nu este definită. Se va lua în considerare doar asigurarea clădirilor prin utilizarea de materiale care să se integreze în coerența generală a zonei.

7.3. **Reguli speciale**

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

7.4. **Fațade comerciale**

- Din proiectul prezentat trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare și exterioare. Documentația trebuie să fie însoțită de releveul fațadei și fotografii ale fațadelor învecinate.

7.5. Vitrine

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii
- Restricțiile cu privire la materiale sunt cele definite în articolul 10.3.7

7.6. Firme materiale și culori.

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei. Cererile de autorizație vor fi însoțite de documente grafice și cu eșantioane de material și culoare.
- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă dar trebuie să fie în acord cu arhitectura imobilului și a celor vecine.
- Firmele paralele cu fațadă se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama stradală dacă mai multe partere de clădiri alipite au aceeași funcțiune.
- Firmele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse recomandându-se materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic, efecte de transparentă și decupaj
- Se interzic dispozitive sculpturale care defilează, inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

7.7. Împrejmuiri

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.
- Se interzic împrejmuirile și în special cele spre stradă din elemente din beton , prefabricate, tablă , plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

Articolul 8 – Accese și străzi

- 8.1. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.
- 8.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor, dar se pot aduce îmbunătățiri în special intersecțiilor
- 8.3. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații. cu precizarea îmbrăcămînții, mobilier urban, semnalizari.
- 8.4. Garajele dispuse pe parcele trebuie construite în așa fel încât spațiul de manevră să fie în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.
- 8.5. parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0 m** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- 8.6. în mod exceptional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea cerințelor de la punctul anterior, **cu avizul unitatii teritoriale de pompieri** (conf. R.G.U.);
- 8.7. în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.

- 8.8. numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism;

Art. 9. Parcarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice respectiv domeniului public;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93) și Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcției unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

Articolul 10 – Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

- 10.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- 10.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 10.3. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor reface în mod unitar.
- 10.4. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie.
- 10.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 10.6. Rețele electrice, telefonie și CATV - Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- 10.7. Reteaua de alimentare cu gaze - Orașul este alimentat cu gaze naturale prin intermediul a trei stații de predare din care pleacă conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici.
Se recomandă branșarea noilor investiții la sistemul de alimentare cu gaze al orașului;
Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.
- 10.8. Sisteme de încălzire - Se propune reabilitarea și modernizarea sistemelor de energie termică existente, aflate în exploatarea serviciului public de încălzire a municipiului Mediaș. În măsura în care există posibilitatea tehnică de extindere a capacității sistemului și, la dorința investitorilor, noile construcții

se pot brânza la sistemul de alimentare centralizată; Încălzirea se poate asigura prin centrale termice proprii.

10.9. Salubritate – Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

10.10. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.

Articolul 11 - Spații libere plantate

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

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

Articolul 12 – Împrejmuiri

- terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard.

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 m se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4,00m înălțime.

- sunt interzise împrejmuirile spre stradă din elemente din beton, tablă, plăci aglomerate din lemn sau prefabricate.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis

CUT variază între 0,70 + 1,9

Pentru locuințele individuale CUT maxim 0,9

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

Nu se admit depășiri ale CUT maxim admis.

ÎNTOCMIT,
arh. Lucian Ișa

Lucian Ișa



Subzona SC2

Subzona SC 2 are un caracter neomogen, se află amplasat în partea de sud a centrului municipiului.

În zonă intră terenurile și construcțiile aflate pe următoarele străzi:

- str. I. Creangă nr. 2 - 4
- str. Ludwig Roth nr. 18 – 22 și 27 - 31
- str. Buziaș nr. 1 - 5
- str. Lucian Blaga nr. 1 - 3

Subzona este ocupată de dotări cu caracter orășenesc (gară, comerț) și de locuințe cu regim de înălțime parter până la parter + 4 niveluri.

Construcțiile existente sunt noi și nu au valoare ambientală deosebită.

Zona are un potențial redus de dezvoltare, iar trama stradală existentă nu permite realizarea unui flux sportiv al traficului.

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea și utilizarea terenului

- 1.1. Clădirile existente fără valoare ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort.
- 1.2. Se autorizează construcții noi pentru dotări de interes orășenesc cu respectarea art. 1 – 3 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu. Materialul documentar va face referiri și la clădirile vecine și la specificitatea amplasamentului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.
- 1.3. Sunt admise atât locuințele cu partiu obișnuit cât și cele cu partiu special, care includ spații pentru profesii liberale
- 1.4. Se autorizează construcții noi pentru obiective de interes public, cu condiția respectării art. 1 – 3 al prezentului regulament. Suprafețele construite la sol ale noilor clădiri se vor determina cu precizie prin planuri urbanistice de detaliu.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

- 2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
 - locuințe în subzona SC2
 - instituții publice: cultură, învățământ, sănătate și culte
 - dotări : comerciale, prestări servicii
 - birouri : firme particulare
- 2.2. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 și 10
- 2.3. Lucrări de săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje și amenajări de drumuri)
- 2.4. Reamenajări de spații publice
- 2.5. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcția de arhitectură și urbanism a primăriei.
- 2.6. Lucrări de săpături arheologice

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic :

- 3.1. Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine, stație de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizare
- 3.2. Construcții cu funcțiuni agricole
- 3.3. Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei, depozitare en gross, cât și a unor activități ce utilizează depozitare și producție, terenul fiind vizibil din circulația publică, depozitele de materiale re folosibile
- 3.4. Construcții destinate creșterii animalelor mari
- 3.5. Construcții provizorii de orice natură cu excepția celor pentru organizarea de șantier pe durata execuției șantierului
- 3.6. Platforme de pre colectarea deșeurilor
- 3.7. Lucrări de terasamente ce pot duce la scurgerea apelor pe parcelele vecine

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristici ale parcelelor

- 1.1. Se va păstra parcelarul existent neschimbat.
- 1.2. Pentru locuințele individuale (colective, birouri individuale, birou pentru profesii liberale cu h max. P+1 la construcții înșiruite, suprafața min. 150 mp și front la stradă 6,00 m în cazul construcțiilor înșiruite.
Pentru locuințele individuale (colective, birouri individuale, birouri pentru profesii liberale cu h max. P+1 în construcții cuplate sau izolate suprafața minimă 200 mp și front la stradă 9,00 m pentru cele cuplate și 12,00 m pentru cele izolate.
Pentru locuințele individuale cu h max. P+4E construcții înșiruite, suprafața min. de 300 mp și front la stradă 8,0 m, iar pentru cele cuplate suprafața min. 400 mp și front 15 m.
- 1.3. O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.
 - Nu se va acorda autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceste prevederi se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin divizări iraționale din ieșire din indiviziune, moștenire sau înstrăinare.
 - Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local al Municipiului Mediaș poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui PUD și a ilustrării de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi din regulament.

Art. 2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m pe străzile de cat. I-a și a II-a și de 6,00 m pe cele de categ. a III-a.

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min.

- 4,50 m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m alinierea spre stradă pe străzi cu distanța între alinierea fațadelor mai mare de 10,0 m.
 - Pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,0 m se admit balcoane sau bow-windowurile pe fațade spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
 - Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 m.

Art. 3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:
 - o parcela alaturata este libera de constructii
 - o peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade.
- pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+4E, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 6 metri. In cazul in care se va folosi retragerea minima de la limitele laterale, permisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;
 - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai putin de:
 - **5,00 m.** pentru **locuinte, birouri, servicii, minimarket** cu regim de inaltime mai mic decat **P+4E**;
 - **6,00 m.** pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E**;
 - se interzice construiea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
 - in cazul loturilor putin adanci, cu adancime mai mica de **25 ml** se permite ca retragerea de la limita posterioara a parcelei sa fie de **min. 3,0 ml**, in cazul in care se amplaseaza constructii cu regim de inaltime de max. **P+2E**;
 - balcoanele si bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala
 - proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectivă;
 - se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de **10,0 m.** sa aiba parapetul ferestrelor la **min.1,90 m.** de la pardoseala incaperilor;

Art. 4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele.
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de:
 - **3,0 m** pentru **P+2E - 3E**,

- 6,0 m pentru P+4E;
- numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

Pentru locuințele individuale POT maxim 40%.
Pentru locuințele colective POT maxim 35%

Art. 6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă la cornise în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente (nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea admisă spre stradă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi);
- dimensiunea frontului la stradă și suprafața parcelei permit o retragere de la limitele laterale egală cu H/2; în acest sens, înălțimea maximă la cornisă este cea din planul fațadei principale, cu condiția ca și fațadele laterale să respecte aceeași regulă de retragere ca și fațada principală (2 niveluri retrase din planul fațadei în interiorul unui cerc cu rază de 4m și tangenta la 45 de grade la acesta);
- frontul la stradă este front continuu, cu construcții înșiruite, în acest caz nemaexistând condiționarea privind retragerea minimă de la limitele laterale de proprietate, ci numai cea privitoare la distanța dintre aliniamente;
- se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornise), amplasate în baza unor **documentații de urbanism special elaborate, cuprinzând și ilustrare de tema;**
- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe o lungime de **50,00 metri** dacă strada are 6 sau 4 fire de circulate și pe o lungime de **25,0 metri** dacă strada are 2 fire de circulate;
- atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațada conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.
- Motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne, etc. trebuie să fie înscrise într-un plan paralel cu acela al părții superioare a clădirii și poziționat la min. 1,50 m depărtare de acesta.

Art. 7 - Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Municipiului Mediaș, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată prin Dispoziția Primarului Municipiului Mediaș.
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Intervenții asupra clădirilor existente

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

7.1.1. Se vor suprima rețelele și conductele parazitare

7.1.2. Materiale – fațade

- Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor inspira din cele vechi. Se interzic zugrăveli lavabile și culorile stridente.

7.1.3. Goluri

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

7.1.4. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale, dacă sunt executate din tablă zincată se vor vopsi în tente de culoare închisă.

Se interzice realizarea coșurilor de fum din beton aparent, coronamente metalice și diverse sisteme de ventilație mecanică.

7.1.5. Elemente secundare

Se vor folosi tâmplării de lemn stratificat sau PVC culoare maro a căror compoziții și desen sunt în specificul clădirii.

7.2. Reguli relative la construcțiile noi

- Pentru clădirile noi nici-o prescripție privind forma, modelatura sau tehnica de construcție nu este definită. Se va lua în considerare doar asigurarea clădirilor prin utilizarea de materiale care să se integreze în coerența generală a zonei.

7.3. Reguli speciale

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

7.4. Fațade comerciale

- Din proiectul prezentat trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare și exterioare. Documentația trebuie să fie însoțită de releveul fațadei și fotografii ale fațadelor învecinate.

7.5. Vitrine

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii
- Restricțiile cu privire la materiale sunt cele definite în articolul 10.3.7

7.6. Firme materiale și culori.

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

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

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

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

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

7.7. Împrejmuiri

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente) sau grilaje metalice ornamentale.

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

Articolul 8 – Accese și străzi

- 8.1. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.
- 8.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor, dar se pot aduce îmbunătățiri în special intersecțiilor
- 8.3. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații. cu precizarea îmbrăcămînții, mobilier urban, semnalizari.
- 8.4. Grupările de parcaje și garaje dispuse pe parcele trebuie construite în așa fel încât spațiul de manevră să fie în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.
- 8.5. parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0 m** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- 8.6. în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea cerințelor de la punctul anterior, **cu avizul unității teritoriale de pompieri** (conf. R.G.U.);
- 8.7. în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.
- 8.8. numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism;
- 8.9. în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Art. 9. Parcarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice respectiv domeniului public;

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93) și Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism

- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri;

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

Articolul 10 – Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

- 10.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- 10.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 10.3. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor reface în mod unitar.
- 10.4. Aparatele de măsurare (contori de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie.
- 10.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 10.6. Rețele electrice, telefonie și CATV - Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișa ale imobilelor , cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- 10.7. Reteaua de alimentare cu gaze - Orașul este alimentat cu gaze naturale prin intermediul a trei stații de predare din care pleacă conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici.
Se recomandă branșarea noilor investiții la sistemul de alimentare cu gaze al orașului;
Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.
- 10.8. Sisteme de încălzire - Se propunere reabilitarea și modernizarea sistemelor de energie termică existente, aflate în exploatarea serviciului public de încălzire a municipiului Mediaș. În măsura în care există posibilitatea tehnică de extindere a capacității sistemului și, la dorința investitorilor, noile construcții se pot branșa la sistemul de alimentare centralizată; Încălzirea se poate asigura prin centrale termice proprii.
- 10.9. Salubritate – Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.
- 10.10. Mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.

Articolul 11 - Spații libere plantate

- 11.1. Spațiile libere plantate se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.
- 11.2. Arborii izolați sau de aliniament fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceștia dispar.

Articolul 12 – Împrejmuiri

- terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard.
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 m se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4,00m înălțime.
- sunt interzise împrejmuirile spre stradă din elemente din beton, tablă, plăci aglomerate din lemn sau prefabricate.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) admis

- CUT variază între 0,70 ÷ 1,2
- Pentru locuințele individuale CUT maxim 0,9
- Pentru locuințele colective CUT maxim 2
- Pentru alte funcțiuni CUT maxim 2,2

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

Nu se admit depășiri ale CUT maxim admis.

ÎNTOCMIT,
arh. Lucjan Ișă



SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE FERROVIARA, AMENAJARI AFERENTE ȘI TRANSPORT FERROVIAR - CF

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru municipiu, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru traseul căilor de acces în oraș și în mod special în zona centrală.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Arti. 1 – Utilizări admise

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- vamă;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, etc.)
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectul peisagistic,
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. – art. 33 și anexa nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132 – 93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (ordine MLPAT, MAPN, MAI și SRI din 1995).
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul Companiei SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de

o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;

- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

Art. 3 – Utilizări interzicte

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - o modernizarea intersecțiilor
 - o realizarea pasajelor supra și subterane
 - o realizarea spațiilor de parcaje
 - o modernizarea/realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente
 - o modernizarea/realizarea podurilor aferente căii ferate
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare:
 - o depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - o amenajări de șantier abandonate
 - o platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate
 - o terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice
 - o depozite de deșeuri, etc.
- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzică (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie

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

Art. 8 – Circulații și accese

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

Art. 9 – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiul Mediaș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 50% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților

Art. 10 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Art. 11. – Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate;
- cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp și tratate peisagistic.

Art. 12. – Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu;
- în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 m se vor realiza în loc garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4,0 m înălțime.