ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAŞ
Judeţul Sibiu, 551017, Mediaş, Piaţa Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841 198
www.primariamedias.ro ; e-mail: primaria@primariamedias.ro

HOTĂRÂRE
privind aprobare PUZ – Zona centrală a municipiului Mediaş

Consiliul Local al municipiului Mediaş, întrunit în şedinţă ordinară la data de 27 aprilie 2011,

Având în vedere:

- Expunerea de motive la proiectul de hotărâre şi raportul întocmit de Serviciul Arhitect Şef din subordinea Primarului municipiului Mediaş înregistrat sub nr. 5.704/14.04.2011/5.764/15.04.2011,

- avizul comisiei de specialitate nr. 1 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 23 de pe Ordinea de Zi, prin care se propune aprobare PUZ – Zona centrală a municipiului Mediaş, înregistrat sub nr. 222/20.04.2011,

Având în vedere HCL nr. 245/2009 privind avizare PUZ "Zona centrală a municipiului Mediaş" şi faptul că a fost expus spre consultare publicului,

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c", alin. (5) lit. „c", art. 45 şi 115 alin. (1) lit. "b" din Legea nr. 215/2001 - legea administraţiei publice locale, republicată şi actualizată,

HOTĂRĂŞTE

Art.1. (1) Se aprobă PUZ – Zona centrală a municipiului Mediaş, întocmit de SC Proiect Braşov SA, pentru beneficiarul Primăria Mediaş, cu sediul în P-ţa Corneliu Coposu nr. 3, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prezenta hotărâre este valabilă 10 ani de la data adoptării.

Art.2. Primarul municipiului Mediaş, prin Serviciul Arhitect Şef din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea prevederilor din actele normative în materie.

Art.3. Secretarul municipiului Mediaş are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului municipiului Mediaş, Instituţiei Prefectului Judeţului Sibiu, Direcţiei de Administraţie Publică Locală, Serviciului Arhitect Şef şi se aduce la cunoştinţă publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet www.primariamedias.ro.

ROMÂNIA JUDEŢUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAŞ CONSILIUL LOCAL

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Gheorghiu Alexandru

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Minea Maria

Nr. 111/2011
Prezenţi la şedinţă: 15 consilieri
Adoptată în şedinţa ordinară din data de 27 aprilie 2011
Cu un număr de 15 voturi „pentru" din numărul total de 21 consilieri în funcţie.
MM/RI ; 6 ex.
Cod: **FP-06-01 ver.1**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLANULUI DE URBANISM ZONAL – CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI MEDIAŞ

Cap. 1 – Generalităţi

Zona centrală a municipiului Mediaş este delimitată de :

- la nord – malul sudic al râului Târnava, Piaţa Miron Costin
- la vest – str. Buziaş, str. Michael Weiss, str. I.C. Brătianu, str. Carpaţi
- la sud – str. Axente Sever, str. Mărăşeşti, str. Izvorului
- la est – str. G. Coşbuc, str. Păstorilor de Jos, str. C. Porumbescu, str. Târnavei

Zona centru istoric al municipiului este cuprinsă în zona centrală şi a fost împărţită în 5 subzone, pentru fiecare stabilindu-se un regulament determinat de caracteristicile specifice subzonei.

Art. 1. – Tipurile de subzone funcţionale

TC1A – subzona centrală veche aflată în intramuros – zonă de rezervaţie
TC1B – subzona centrală veche aflată în intramuros – zonă de rezervaţie
– str. M. Kogălniceanu
TC2A – subzona centrală veche aflată în extramuros – zonă de protecţie
TC2B – subzona centrală veche aflată în extramuros – zonă de protecţie
Cn1 şi Cn2 – subzona centrală aflată în extramuros – zonă de locuinţe şi dotări

Zona TC.1A

Cuprinde terenurile şi clădirile aflate în zona istorică limitate de zidurile fostelor fortificaţii ale oraşului, intramuros, cu excepţia TC1B

Cuprinde: Ansamblul urban – str. Johannes Honterus
Ansamblul urban – Piaţa Regele Ferdinand I
Ansamblul urban – Piaţa G. Enescu
Ansamblul Bisericii Evanghelice fortificate
precum şi străzile – Stefan Ludwing Roth de la nr. 2 – 12 şi de la 1 – 21
- Str. Sandor Petofi de la nr. 1 – 13 şi de la nr. 2 - 24
- Str. Turnul de la nr. 2 – 16 şi de la 1 – 13
- Str. Petru Rareş de la nr. 2 – 18 şi de la 1 – 23
- Str. Bisericii de la nr. 2 – 12 şi de la 1 – 7
- Str. Cardinal Iuliu Hossu de la 2 – 10 şi de la 1 – 13
- Str. Episcop Ioan Suciu de la nr. 4 – 8 şi de la 5 – 17
- Str. Victor Babeş de la nr. 1 – 21
- Str. Simion Bărnuţiu de la nr.1, de la 2 – 16
- Str. I.G. Duca de la nr. 1 – 31 şi de la 2 – 42
- Str. Gheţii de la nr. 1 – 11 şi de la2 – 14
- Str. N. Iorga de la nr. 1 – 45 şi de la 4 – 30
- Str. Armurierilor de la nr. 1 – 11 şi de la 2 – 8
- Str. M. Viteazu de la nr. 1 – 33 şi de la 2 – 50
- Str. Azilului de la nr. 1 – 5
- Str. G. Doja de la nr. 2 – 34 şi de la 1 – 35
- Str. Cârţan de la nr. 2 – 10
- Str.Cloşca 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

ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAŞ
CONSILIUL LOCAL

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 turism
  - hotel Piața Ferdinand nr. 6
- Construcții de cultură
  - Muzeul Municipal (fosta mănăstire a franciscanilor)
- Culte
  - Biserica evanghelică
  - Biserica greco – catolică
  - Biserica reformată
  - Biserica romano - catolică
- Spații verzi – Piața Ferdinand I

Fondul construit existent este alcătuit din construcții datând din sec. XV – XX, caracterizat prin tesut medieval al străzilor și parcelelor, 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.

1.2. 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 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.

2.2. 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.

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAȘ
CONSILIUL LOCAL

Articolul 2 – Implantarea construcţiilor în raport cu căile de comunicaţie

2.1. Pentru construcţiile cu statut de monument, cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor şi cele cu calităţi ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziţia acestuia faţă de clădirile învecinate.

2.2. Construcţiile noi se vor aşeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public şi domeniul privat).

2.3. Clădirile situate pe aceeaşi parcelă trebuiesc astfel amplasate încât să permită o luminare perfectă a camerelor de locuit.

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

3.1. Clădirile construite în regim înşiruit: 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 puţin faţă 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 înşiruirii spre interspaţiu se vor întoarce faţade care vor fi retrase de la limita proprietăţii la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la comişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,0 m.
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este şi linia de separaţie faţă 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 şi sunt îndeplinite următoarele condiţii:

- Parcela alăturată este liberă de construcţii
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeaşi atenţie şi aceleaşi materiale de finisaj ca şi celelalte faţade

3.3. Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la comişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

3.4. clădirile izolate: se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la comişă, dar nu cu mai puţin de 3,0 m.

- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,0 m.
- în cazul loturilor puţin 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 înălţimea şi lăţimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe şi 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 înălţimea şi lăţimea acestui calcan), este valabilă şi pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puţin de 12,0 m adâncime.

Articolul 4 – Implantarea construcţiilor unele în raport cu altele pe aceeaşi parcelă

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la comişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa 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 şi alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

Se menține POT existent în zonă.

Articolul 6 – Înălțimea construcțiilor

6.1. Clădirile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca şi 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 şi relația cu clădirile învecinate

6.3. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală – să se păstreze înălțimea la cornişe cât şi la coama acoperişurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornişe şi cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiş.

6.4. În interiorul parcelelor se aplică aceleaşi reguli.

6.5. Se pot aproba clădiri de locuit parter şi un etaj sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, respectând regulile de comportare ale subzonei.

Înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unui PUD analizându-se frontul stradal şi 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 şi la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura şi plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, 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 (uşi, ferestre şi 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 şi aspectului inițial, alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, demolări etc.) dar şi realizarea unor condiții normale de locuire şi 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.

ROMÂNIA JUDEȚUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAȘ - CONSILIUL LOCAL

În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în acelaşi regim cu clădirea.

- La clădirile mai sus menţionate se va urmări revenirea la forma iniţială a decoraţiilor, a golurilor, a acoperişurilor, a profilelor şi tâmplăriei exterioare.

- Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parţială) se va întocmi o documentaţie în conformitate cu legislaţia în vigoare, însoţită de releveul clădirii de studiile istorice, istoria artei şi arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situaţia existentă, desfăşurări ale ambelor fronturi stradale.

- Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripţii, elemente arheologice necunoscute) se vor anunţa imediat forurile autorizate pentru a decide menţinerea şi restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinaţiei elementelor.

- Gangurile de acces în curţile interioare, cât şi acestea din urmă vor fi eliberate de construcţiile improvizate (chioşcuri, garaje, magazii, cotețe).

- Reţelele şi conductele aparente cât şi contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe faţade. Reţelele şi conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe faţada 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 şi nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialişti.

- Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanţe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenţi 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 curăţate şi repuse în starea iniţială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeaşi culoare, profil şi mărime cu cele originale.

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

7.3.3. Goluri

- Golurile de uşi, ferestre şi a porţilor de intrare în gang vor fi aduse la forme şi dimensiunile lor originale.

- În cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate şi proporţionate cu cele existente la aceeaşi clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcţiei şi documentele de epocă.

7.3.4. Tâmplăria exterioară

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

7.3.5. Elemente de lemn

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

7.3.6. Acoperişuri

- Acoperişurile trebuie să-şi menţină forma originală – şarpante din lemn cu învelitori de ţiglă, iar coamele realizate cu ţigle speciale prinse cu mortar de var.

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

- Se interzice înlocuirea acoperişurilor existente cu acoperişuri în terase.

Lucarne

- Se vor păstra în forma iniţială, tratate cu insecticide şi fungicide şi 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 îmbrăcăminți 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 parcelar.

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAȘ
CONSILIUL LOCAL

- 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 şi culori.

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

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

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

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

- Se interzic dispozitive sclipitoare care defilează, inscripții pe balcoane, cornişe, acoperişuri, reclame pe ziduri.

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

7.5.4. Împrejmuiri

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

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

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

Articolul 8 – Accese şi circulații

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

8.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă şi 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, îmbrăcăminți, 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 şi amenajarea pietonală parțială a Pieții Ferdinand I şi George Enescu.

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 desfăşurarea circulației carosabile.

Articolul 9 – Staționări şi 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 maşinilor destinate ambulanțelor, a celor ale inspectoratelor pentru situații de urgență, ale celor aflați în misiune (poliție, jandarmerie, SRI)

- ale persoanelor fizice şi juridice ce au dovada deţineni unui spaţiu de garare – parcare în interiorul proprietăţilor

- ale unor instituţii ale statului ce au posibilitatea realizării parcărilor în interiorul proprietăţilor

Parcajele realizate pe străzi vor fi inventariate şi utilizate fie de rezervări în baza unei autorizaţii speciale, fie de maşini ocazionale.

Sunt acceptate în zonă, maşinile de transport materiale pentru construcţii în baza unui L.T. eliberat de Primăria Municipiului cât şi cele de intervenţii ale administrării reţelelor edilitare

Maşinile destinate aprovizionării comerciale vor avea acces în baza unui L.T. cu termen de timp limitat având doar drept de staţionare şi nu de parcare.

Articolul 10 – Echiparea cu reţele tehnico - edilitare

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

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

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

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

10.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de reţele sau lucrări de faţadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau reţele inutile şi suporturile lor.

10.6. Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru staţiile de radio şi televiziune cât şi a antenelor parabolice pentru satelit şi folosirea reţelelor C.A.TV.

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

10.8. Nu se vor monta captatoare solare, pentru încălzire şi prepararea apei calde menajere.

10.9. Se vor întocmi proiecte de iluminat public atât a străzilor şi pieţelor cât şi al monumentelor principale cu corpuri de iluminat specific.

Articolul 11 - Spaţii libere plantate

11.1. Spaţiile libere plantate se conservă sau se reamenajează ca spaţii verzi publice.

11.2. Arborii izolaţi sau de aliniament fac, parte din decorul urban şi din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceştia dispar.

Articolul 12 – Spaţii amenajate cu rolul de a proteja, a izola subzona faţă de vecinătăţi agresive

Sunt suprafeţele şi construcţiile existente aflate în subzonele Cn1 şi Cn2 şi care se conformează reglementărilor impuse de Regulamentul local aferent acestor subzone.

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

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

- Se respectă coeficientul existent

Articolul 2 - Depăşiri ale C.U.T.

– fără obiect

ROMÂNIA JUDEŢUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAŞ CONSILIUL LOCAL

Zona TC1B

Cuprinde terenurile şi clădirile aflate în zona istorică limitată de zidurile fostei cetăţi a Mediaşului şi zona TC1A.

Este vorba de frontul vestic al străzii M. Kogălniceanu nr. 2 până la nr. 36 şi frontul estic al aceleaşi 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 lăţime, iar regimul de înălţime este parter şi parter şi un etaj.

Clădirile au parcele cu suprafeţe cuprinse între 200 şi 1350 mp. Acest lucru a permis de-a lungul timpului realizarea de parcele ocupate în principiu de clădiri de locuit a unor construcţii cu alte funcţiuni (cantină, poligrafie).

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

SECŢIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ŞI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea şi 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 construcţii care nu modifică semnificativ suprafaţa la sol sau volumetria iniţială. 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 şi 10.

1.2. Clădiri sau părţi de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă sau necesară (construcţii adosate anterior clădirii iniţiale din materiale durabile sau nedurabile), cu ocazia operaţiunilor de asanare a curţilor interioare, în termen de 5 ani de la adaptarea prezentului regulament.

1.3. Se autorizează construcţii noi, însă cu obligaţia 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 depăşi 25%.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare a terenului

2.1. Sunt admise construcţii având următoarele funcţiuni, cu condiţia respectării prezentului regulament :
- locuinţe
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învăţământ, sănătate şi cult
- birouri : administrative, finanţe – bănci, firme particulare

2.2. Extinderi minore ale instalaţiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 şi 10

2.3. Lucrări pentru săpături arheologice (cu condiţia îndepărtării materialelor degajate)

2.4. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalaţii sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcţia de arhitectură şi urbanism a primăriei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

3.1. Construcţii industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivităţi 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 trebuiesc 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 max. 30%

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, 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.

JUDEȚUL SIBIU · MUNICIPIUL MEDIAȘ · CONSILIUL LOCAL

- Uşile exterioare şi porţile de acces se vor executa din lemn, cu proporţiile şi modelul original sau cu modele comparabile. Lemnul va fi tratat sau vopsit. Nu se admit uşi prefabricate sau cu alte stiluri.

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

- Adausurile create ulterior construcţiilor originale se vor suprima.

7.4. Reguli relative la construcţiile noi

- Clădirile noi trebuie să se integreze în coerenţa generală a zonei – în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, alinierea la stradă . În ceea ce priveşte materialele de construcţie, restricţiile sunt definite la articolul 10.2.

7.5. Reguli speciale

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

7.5.1. Faţade comerciale

- Din proiectul de modificare trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare şi exterioare. Documentaţia trebuie să fie însoţită de releveul faţadei şi fotografii ale faţadelor învecinate.

7.5.2. Vitrine

- Vitrinele trebuie să respecte ritmul parcelar.

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii

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

7.5.3. Firme materiale şi culori.

- Firmele, materialele şi culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei. Cererile de autorizaţie vor fi însoţite de documente grafice şi cu eşantioane de material şi culoare.

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

- Firmele paralele cu faţadă se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama stradală dacă mai multe partere de clădiri alipite au aceeaşi funcţiune.

- Firmele perpendiculare pe faţadă vor fi cât mai reduse recomandându-se materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic, efecte de transparenţă şi decupaj

- Se interzic dispozitive sclipitoare care defilează, inscripţii pe balcoane, cornişe, acoperişuri, reclame pe ziduri.

7.5.4. Împrejmuiri

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

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

Articolul 8 – Accese şi circulaţii

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

8.2. Se păstrează reţeaua stradală existentă şi profilul transversal al străzii

8.3. Amenajările publice sau private circulaţiei vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizaţii, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminţi, mobilier urban, semnalizare.

8.4. Îmbrăcămintea căilor de circulaţie pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafaţă, 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 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 va întocmi un proiect de iluminat stradal cu corpuri de iluminat specifice.

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

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

- Se respectă coeficientul existent.

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

fără obiect

Subzona TC2A

Cuprinde terenurile și clădirile aflate în afara zonei istorice în zona de construire protejată și anume străzile:

- 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. Tâmavei 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. 13 – 19

ROMÂNIA JUDEȚUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAȘ CONSILIUL LOCAL

- str. Avram Iancu nr. 1 – 3 şi de la 2 – 16

Funcţiunea dominantă a subzonei este aceea de locuire.

Ca funcţiuni complementare cuprinde o dotare de învăţământ şcoală cu regim P+1 cu acces din str. Titu Maiorescu.

Fondul construit este alcătuit din construcţii sec. XIX – XX cu loturi alungite, fronturi mici la stradă, cu aspect rural cu regim de înălţime parter şi un etaj, structuri din zidărie portantă şi planşee din beton sau lemn.

Sunt unele construcţii realizate după planuri de arhitectură amintind de etapa lor de construcţii prima jumătate a sec. XIX de inspiraţie occidentală, majoritatea însă au imaginea satelor transilvane tradiţionale, intervenţiile ultimilor 30 de ani fiind însă nefaste, atât ca volumetrie cât şi ca materiale.

Din zona aceasta a fost eliminată zona ocupată de blocuri de locuit cu regim de înălţime P+4 şi P+10 nivelun realizate în perioada anilor 70 – 90 a secolului trecut, cuprinse între str. Târnavei şi str. După Ziduri.

Această zonă nu se va încadra în prezentele prescripţii şi nu intră în zona de protecţie a zonei istorice, orice modificare la actualele construcţii fiind posibilă cu excepţia culorilor care trebuie armonizate cu cele ale vecinătăţii (zidurile incintei fortificate).

SECŢIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ŞI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea şi 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 construcţii care nu modifică semnificativ suprafaţa la sol sau volumetria iniţială. 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 şi 10.

1.2. Spaţiile neconstruite publice sau private se menţin, sau se reamenajează :
- spaţii verzi tratate sau care vor fi tratate ca spaţii verzi, vezi Piaţa Miron Costin.
- spaţii verzi clasate.

1.3. Se autorizează construcţii noi pentru locuinţe 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 şi la specificitatea amplasamentului şi va preciza suprafeţele construite la sol ale noilor construcţii.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare a terenului

2.1. Sunt admise construcţii având următoarele funcţiuni, cu condiţia respectării prezentului regulament :
- locuinţe
- dotări : comerciale, prestări servicii
- birouri : firme particulare

2.2. Extinderi minore ale instalaţiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 şi 10

2.3. Lucrări de săpătun pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje şi amenajări de drumuri)

2.4. Reamenajări de spaţii publice

2.5. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalaţii sanitare) sub rezerva autorizării acestora de Direcţia de arhitectură şi urbanism a primăriei.

2.6. Lucrări de săpătun 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 trebuiesc 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.

ROMÂNIA JUDEȚUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAȘ CONSILIUL LOCAL

- 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

Se menține POT existent în zonă.

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 sclipitoare 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.

<u>Articolul 8 – Accese și circulații</u>

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 dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminți, 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.

ROMÂNIA JUDEȚUL SIBIU MUNICIPIUL MEDIAȘ CONSILIUL LOCAL

Articolul 9 - Staţionări şi parcaje

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

Articolul 10 – Echiparea cu reţele tehnico - edilitare

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

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

10.3. Reţelele electrice, de telefonizare şi racordurile la clădiri cât şi iluminatul public se vor reface în mod unitar.

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

10.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de reţele sau lucrări de faţadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau reţele inutile şi suporturile lor.

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

Articolul 11 – Spaţii amenajate cu rolul de a proteja, a izola subzona faţă de vecinătăţi agresive

Sunt suprafeţele şi construcţiile existente aflate în subzonele Cn1 şi Cn2 şi care se conformează reglementărilor impuse de Regulamentul local aferent acestor subzone.

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

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

- Se respectă coeficientul existent pentru construcţiile noi.

Articolul 2 - Depăşiri ale C.U.T.

fără obiect

Subzona TC2B

Cuprinde terenurile şi clădirile aflate în afara zonei istorice în zona de construire protejată şi anume străzile:

- str. Cloşca de la nr. 2
- Piaţa A. Şaguna 2,3,4,5
- str. Unirii de la 6 - 20
- str. Pompierilor de la nr. 1 – 5, de la 2 – 6, 6A şi 6B
- Piaţa Corneliu Coposu
- Str. M. Eminescu 8 – 12
- Str. Virgil Madgearu nr. 1 – 3
- Str. Carpaţi nr. 2

Funcţiunea dominată a subzonei este aceea de dotări de interes orăşenesc.

- Construcţii pentru instituţii şi administraţie
  - Tribunalul municipal
  - Parchetul
  - Sediul Insp. Pentru Situaţii de Urgenţă
  - Sediul Jandarmeriei
  - Sediul administrativ al ROMGAZ RA
- Construcţii şi amenajări sportive
  - Şcoala sportivă
  - Terenuri de sport
- Construcţii comerciale
  - Comerţ alimentar şi nealimentar
- Construcţii de transport
  - Autogara
- Construcţii de cult
  - Biserica ortodoxă
- Construcţii de sănătate
  - Policlinica municipală
  - Spitalul municipal

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

SECŢIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ŞI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea şi 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 construcţii care nu modifică semnificativ suprafaţa la sol sau volumetria iniţială. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort.

1.2. Spaţiile neconstruite publice sau private se menţin, sau se reamenajează :
- spaţii verzi tratate sau care vor fi tratate ca spaţii verzi
- spaţii verzi clasate.

1.3. Se autorizează construcţii noi pentru dotări de interes orăşenesc cu respectarea art. 1 – 3 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu. Materialul documentar va face referiri şi la clădirile vecine şi la specificitatea amplasamentului şi va preciza suprafeţele construite la sol ale noilor construcţii.

ROMÂNIA JUDEŢUL SIBIU MUNICIPIUL MEDIAŞ CONSILIUL LOCAL

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 serviciu 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 trebuiesc 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 comișă 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 aceeaşi atenţie şi aceleaşi materiale de finisaj ca şi celelalte faţade

3.3. Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

3.4. clădirile izolate: se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la comişă, dar nu cu mai puţin de 3,0 m.

- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,0 m.
- în cazul loturilor puţin 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 înălţimea şi lăţimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe şi 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 înălţimea şi lăţimea acestui calcan), este valabilă şi pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puţin de 12,0 m adâncime.

Articolul 4 – Implantarea construcţiilor unele în raport cu altele pe aceeaşi parcelă

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puţin de 4,0 m, dacă frontunle opuse nu au camere locuibile.
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcţie 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 şi alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiţia să nu depăşească înălţimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Articolul 5 – Procentul de ocupare al terenului

POT max. 40%.

Articolul 6 – Înălţimea construcţiilor

6.1. La clădirile fără valoare ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălţimii trebuie justificat prin documentaţii (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiţiei în sit, cât şi relaţia cu clădirile învecinate

6.2. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a sitului.
Înălţimea acestora se va stabili prin documentaţia de PUD prezentându-se machete şi verificându-se capetele de perspectivă valoare care trebuiesc protejate.

Articolul 7 – Aspectul exterior

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

7.1.1. Se vor suprima reţelele şi conductele parazitare

7.1.2. Materiale – faţade

ROMÂNIA JUDEŢUL SIBIU MUNICIPIUL MEDIAŞ CONSILIUL LOCAL

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

7.1.3. Goluri

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

7.1.4. Acoperişuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat

Se interzice înlocuirea acoperişurilor existente cu acoperişuri terasă.

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

Se interzice realizarea coşurilor de fum din beton aparent, coronamente metalice şi diverse sisteme de ventilaţie mecanică.

7.1.5. Elemente secundare

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

7.2. Reguli relative la construcţiile noi

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

7.3. Reguli speciale

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

7.4. Faţade comerciale

- Din proiectul prezentat trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare şi exterioare. Documentaţia trebuie să fie însoţită de releveul faţadei şi fotografii ale faţadelor învecinate.

7.5. Vitrine

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

7.6. Firme materiale şi culori.

- Firmele, materialele şi culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei. Cererile de autorizaţie vor fi însoţite de documente grafice şi cu eşantioane de material şi culoare.

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

- Firmele paralele cu faţadă se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama stradală dacă mai multe partere de clădiri alipite au aceeaşi funcţiune.

- Firmele perpendiculare pe faţadă vor fi cât mai reduse recomandându-se materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic, efecte de transparenţă şi decupaj

- Se interzic dispozitive sclipitoare care defilează, inscripţii pe balcoane, comişe, acoperişuri.

7.7. Împrejmuiri

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

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

Articolul 8 – Accese şi circulaţii

8.1. Accesele existente se pot îmbunătăţi în sensul satisfacerii regulilor de deservire şi 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 îmbrăcămintii, 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.

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 parcărilor 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.

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAȘ
CONSILIUL LOCAL

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

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

Articolul 11 - Spaţii libere plantate

11.1. Spaţiile libere plantate se conservă sau se reamenajează ca spaţii verzi publice.

11.2. Arborii izolaţi sau de aliniament fac parte din decorul urban şi din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceştia dispar.

Articolul 12 – Spaţii amenajate cu rolul de a proteja, a izola subzona faţă de vecinătăţi agresive

Sunt suprafeţele şi construcţiile existente aflate în subzonele Cn1 şi Cn2 şi care se conformează reglementărilor impuse de Regulamentul local aferent acestor subzone.

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

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

- Se respectă coeficientul existent pentru construcţiile noi max. 1,0.

Articolul 2 - Depăşiri ale C.U.T.

fără obiect

Subzona Cn –Cn1 şi Cn2

Cuprinde terenurile şi clădirile aflate între zona de protecţie a zonei istorice stabilite prin prezenta documentaţie şi limita zonei centrale a municipiului Mediaş stabilită prin Planul de Urbanism General.

Cuprinde următoarele străzi:

La sud:

- str. Axente Sever
- str. Herman Oberth

La vest:

- str. I. Creangă
- str. Ludwig Roth
- str. Buziaş
- str. Lucian Blaga
- str. Michael Weiss
- str. Cojocarilor
- str. I.C. Brătianu
- str. Carpaţi

La nord:

- str. Cronicar Neculce

La est:

- str. Păstorilor de Jos
- str. Coşbuc
- str. Mărăşeşti

Subzona are un caracter neomogen. Zona de nord, est şi sud este ocupată cu locuinţe cu regim predominant parter şi parter şi etaj. Zona dispune dinspre vest numită şi centru nou, datorită faptului că în această zonă s-au realizat majoritatea construcţiilor noi, conturându-se şi noul centru civic grupat în jurul Pieţii C. Coposu (Casa de cultură, Hotel Central, Sediul Primăriei, Cinematograf) şi dotările de interes orăşenesc (zona de comerţ de-a lungul str. M. Eminescu, Magazinul Universal Transilvania, Piaţa Agroalimentară.

Subzona de nord cuprinde str. Cronicar I. Neculce de la nr. 1 ÷ 29 limitată spre nord de cursul Râului Târnava şi nr. 2 ÷ 28, stradă cu construcţii regim parter, cu loturi alungite şi fronturi compact construite.

În subzonă intră str. Acad. I. Molnar de la nr. 9 ÷ 13A şi de la 16A ÷ 26A, str. Mr. Zenovie 1 ÷ 11 şi fundurí de grădini din str. Acad. I. Molnar 1 ÷ 14, str. Prahova nr. 1 ÷ 3.

Spre est subzona cuprinde str. Păstorilor de jos de la nr. 1 ÷ 5, 7 ÷ 25, str. Ciprian Porumbescu 10 ÷ 20, str. G. Coşbuc nr. 4 ÷ 14.

Terenurile de pe aceste străzi sunt dens construite, având regim de înălţime P ÷ P+1 niveluri.

Subzona de sud cuprinde str. Mărăşeşti 2 ÷ 18 şi 1 ÷ 5, str. Axente Sever 1 ÷ 37, str. Pacii 2 ÷8A şi 1 ÷ 17, str. Herman Oberth 1 ÷ 9. Construcţiile au regim de înălţime parter – parter şi etaj.

Subzona de sud se învecinează cu limita proprietăţii SNCFR (Compania Naţională a Căilor Ferate române). Singura dotare se află pe str. Heman Oberth - benzinăria Moll.

Subzona vestică cuprinde str. L. Roth 16 ÷ 24A şi 25 ÷ 31, str. I. Creangă 2 ÷ 4, str. Unirii 2 ÷ 4, str. Buziaş 3 ÷ 5, str. L. Blaga nr. 2 ÷ 6A, str. M. Weiss 2 ÷ 8 şi str. Cojocarilor 7 ÷ 9.

Subzona are un caracter neomogen, locuinţe individuale cu regim parter şi parter – etaj, locuinţe colective cu regim P+2 ÷ P+4 şi dotări cu caracter orăşenesc (gara, PTTR, Banc Post, partere comerciale, casa de cultură, cinematograf, hotel Central, primăria).

Subzona vest este continuată de alte dotări cu caracter orăşenesc, spaţii comerciale, magazinul Transilvania, sediu Romtelecom, piaţa agroalimentară, str. Virgil Madgearu nr. 1 ÷ 3, construcţiile fostului Institut de cercetare produse auxiliare organice ICPAO, regim P+2 nivele şi se încheie pe limita străzii Carpaţi până în str. Acad. I. Molnar de la nr. 2 ÷ 36 şi str. Acad. I. Molnar 9 ÷ 13A.

Construcţiile existente pe această stradă nu au valoare ambientală deosebită, se află la o distanţă de cca. 250 m de zona istorică, au regim de înălţime variat de la parter (majoritatea) la P+2 niveluri blocurile de locuinţe colective – str. Chimiştilor 1 ÷ 11 şi 2 ÷ 4.

Toată această subzonă numită Cn este o zonă mixtă.

În interesul prezentului Regulament de urbanism „Zona mixtă" reprezintă zona funcţională care prezintă o mare flexibilitate în acceptarea funcţiunilor de interes general şi public, formând linearitate comercială şi de servicii de-a lungul arterelor principale (str. Cloşca, str. Unirii, str. Pompierilor, str. M. Eminescu, str. Carpaţi).

Zona centrală nouă a municipiului Mediaş are un potenţial redus al tramei stradale existente de a asigura fluxuri sporite de trafic şi staţionare auto. Acest lucru determină ca, coeficientul e utilizare a terenului să păstreze caracterul zonei şi să descurajeze apariţia unor fenomene de speculă imobiliară.

Cn ţinând cont de caracteristicile construcţiilor existente se împarte în 2 subzone Cn1 şi Cn2.

Cn1 – subzonă mixtă situată în afara zonei protejate cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu şi înălţimi de max. P+4E, cu funcţiunea dominantă de locuire, alături de care se admit funcţiuni pentru comerţ, servicii şi turism şi birouri

Cn2 – subzonă mixtă aflată în afara zonei protejate cu clădiri şi înălţimi de max. P+4E cu funcţiuni dominante servicii, depozite de mici dimensiuni, instituţii în care funcţiunea de locuire să fie admisă de max. 30%.

ROMÂNIA JUDEŢUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAŞ CONSILIUL LOCAL

SECȚIUNEA I – NATURA OCUPĂRII ŞI UTILIZĂRII TERENULUI

Articolul 1 – Ocuparea şi 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 orăşenesc cu respectarea art. 1 – 3 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu. Materialul documentar va face referiri şi la clădirile vecine şi la specificitatea amplasamentului şi va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.

1.3. Sunt admise atât locuințele cu partiu obişnuit cât şi cele cu partiu special, care includ spații pentru profesiuni liberale

1.4. Sunt admise în Cn2 şi Cn1 – instituții publice, servicii şi echipamente publice de nivel municipal:
- sedii ale unor firme, proiecte, circulare, expertize, consultanțe
- servicii financiar bancare
- asistență juridică, cabinete de avocatură, cab. notariale
- asistență medicală
- servicii sociale, colective sau personale
- sedii ale unor organizații politice profesionale
- construcții pentru învățământ
- comerț cu amănuntul – mini market-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele
- spații libere pietonale
- parcaje pietonale acoperite
- spații plantate

1.5. 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 şi utilizare a terenului

2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentului regulament :
- locuințe în subzona Cn1 şi Cn2
- instituții publice: cultură, învățământ, sănătate şi culte
- dotări : comerciale, prestări servicii
- birouri : firme particulare

2.2. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor de la articolele 8, 9 şi 10

2.3. Lucrări de săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje şi 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 şi urbanism a primăriei.

2.6. Lucrări de săpături arheologice

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare şi utilizare a terenurilor

Se interzic :

3.1. Construcţii industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivităţi incompatibile pentru parcelele vecine, staţie de întreţinere auto, spălătorii auto, vulcanizare

3.2. Construcţii cu funcţiuni agricole

3.3. Construcţii sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei, depozitare en gross, cât şi a unor activităţi ce utilizează depozitare şi producţie, terenul fiind vizibil din circulaţia publică, depozitele de materiale refolosibile

3.4. Construcţii destinate creşterii animalelor mari

3.5. Construcţii provizorii de orice natură cu excepţia celor pentru organizarea de şantier pe durata execuţiei şantierului

3.6. Platforme de precolectarea deşeurilor

3.7. Lucrări de terasamente ce pot duce la scurgerea apelor pe parcelele vecine

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 1 – Caracteristici ale parcelelor

1.1. Se va păstra parcelarul existent neschimbat.

1.2. Pentru locuinţele individuale (colective, birouri individuale, birou pentru profesori liberali cu h max. P+2 la construcţii înşiruite, suprafaţa min. 150 mp şi front la stradă 6,00 m în cazul construcţiilor înşiruite.

Pentru locuinţele individuale (colective,birouri individuale, birouri pentru profesorii liberali cu h max. P+2 în construcţii cuplate sau izolate suprafaţa minimă 200 mp şi front la stradă 9,00 m pentru cele cuplate şi 12,00 m pentru cele izolate.

Pentru locuinţele individuale cu h max. P+4E construcţii înşiruite,suprafaţa min. de 300 mp şi front la stradă 8,0 m, iar pentru cele cuplate suprafaţa min. 400 mp şi front 15 m.

1.3. Suprafeţele parcelelor pentru construcţii de servicii, comerţ de tip mini market în construcţii independente izolate, iotul trebuie sa aibă o suprafaţă min. 3000,0 m şi front stradal min. 30,0 m, pentru supermarketuri 10000,0 mp şi front stradal min. 60,0 m.

- În cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,0 mp cu un front la strada de min. 30 m.

- O parcelă poate fi adusă în condiţii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

- Nu se va acorda autorizaţie de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceste prevederi se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin divizări iraţionale din ieşire din indiviziune, moştenire sau înstrăinare.

- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local al Municipiului Mediaş poate decide autorizarea unor construcţii cu condiţia elaborării unui PUD şi a ilustrării de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi din regulament.

Art. 2. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

Racordarea aliniamentelor la intersecţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12.00 m pe străzile de cat. I-a şi a II-a şi de 6,00 m pe cele de categ. a III-a.

ROMÂNIA JUDEŢUL SIBIU MUNICIPIUL MEDIAŞ CONSILIUL LOCAL

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor.
- 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 ieşirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia şi gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m față de nivelul terenului şi avizării documentației de către Departamentul de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului.
- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care, nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 m numai cu condiția ca, clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăşi 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 alinierile fațadelor sub 10,0 m se admit balcoane sau bow-windowurile pe fațade spre stradă, numai când depăşesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
- Comişele pot ieşi din alinierea străzii cu max. 1/10 din lărgimea străzii şi fără a depăşi 1,20 m.
- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim:
  - 5,00 m pentru construcții cu regimul maxim de înălțime P+2E-3E
  - 6,00 m pentru construcții cu regimul maxim de înălțime P+4E

- amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,0 m.

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

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 m. de la aliniament dupa care se vor retrage eel putin de la una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. 40,0 m. lungime.

- 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:
  - parcela alaturata este libera de constructii
  - 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.

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 3,0 m. Pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).

- 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;

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat ; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de **min.** 5,00 m.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la comise, dar nu mai putin de:

- **5,00 m.** pentru **locuinte, birouri, servicii, mica productie, depozitare, 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 sadepaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotindlungimea 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 comise 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

Construcții P+4E

POT = 35% cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) până la

POT maxim = 60%

Construcții P+2E – 3E

Locuințe individuale: **POT maxim = 40%**

Locuințe colective: **POT maxim = 35%**

Alte funcțiuni decât locuințe inclusiv minimarket-uri în construcții specializate: depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici **POT maxim = 60%**

ROMÂNIA JUDEȚUL SIBIU MUNICIPIUL MEDIAȘ CONSILIUL LOCAL

Art. 6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- inaltimea maxima admisibila la cornise in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente (nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea admisa spre strada pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi);

- depasirea acestei inaltimi - cu **max. 2 niveluri** retrase fata de planul fatadei in interiorul unui **cere cu raza de 4,0 m. si tangenta la 45 grade la acesta** - este posibila numai cand prin aceasta:

- nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta;

- atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;

- depasirea acestei inaltimi este posibila numai cu conditionarile anterior enumerate si numai atunci cand:

- dimensiunea frontului la strada si suprafata parcelei permit o retragere de la limitele laterale egala cu H/2; in acest sens, inaltimea maxima la cornisa este cea din planul fatadei principale, cu conditia ca si fatadele laterale sa respecte aceeasi regula de retragere ca si fatada pricipala (2 niveluri retrase din planul fatadei in interiorul unui cere cu raza de 4m si tangenta la 45 de grade la acesta);

- frontul la strada este front continuu, cu constructii insiruite, in acest caz nemaiexistand conditionarea privind retragerea minima de la limitele laterale de proprietate, ci numai cea privitoare la distanta dintre aliniamente;

- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, piatete, cornise), amplasate in baza unor **documentatii de urbanism special elaborate, cuprinzand si ilustrare de tema;**

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de **50,00 metri** daca strada are 6 sau 4 fire de circulate si pe o lungime de **25,0 metri** daca strada are 2 fire de circulate;

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila 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 cladirilor

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimani prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuate ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria municipiului Mediaş, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Mediaş.
- sunt interzise imitaţiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior şi materialele de construcţie precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Intervenţii asupra clădirilor existente

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

7.1.1. Se vor suprima reţelele şi conductele parazitare

7.1.2. Materiale – faţade

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

7.1.3. Goluri

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

7.1.4. Acoperişuri

Se interzic următoarele materiale:
- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat

Se interzice înlocuirea acoperişurilor existente cu acoperişuri terasă.

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

Se interzice realizarea coşurilor de fum din beton aparent, coronamente metalice şi diverse sisteme de ventilaţie mecanică.

7.1.5. Elemente secundare

Se vor folosi tâmplării de lemn stratificat sau PVC culoare maro a căror compoziţii şi deseri sunt în specificul clădirii.

7.2. Reguli relative la construcţiile noi

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

7.3. Reguli speciale

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

7.4. Faţade comerciale

- Din proiectul prezentat trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare şi exterioare. Documentaţia trebuie să fie însoţită de releveul faţadei şi fotografii ale faţadelor învecinate.

7.5. Vitrine

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

7.6. Firme materiale şi culori.

- Firmele, materialele şi culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei. Cererile de autorizaţie vor fi însoţite de documente grafice şi cu eşantioane de material şi culoare.

ROMÂNIA JUDEŢUL SIBIU CONSILIUL LOCAL MEDIAŞ

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

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

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

- Se interzic dispozitive sclipitoare care defilează, inscripții pe balcoane, cornişe, acoperişuri.

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 şi în special cele spre stradă din elemente din beton , prefabricate, tablă , plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

Articolul 8 – Accese şi străzi

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

8.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă şi 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 îmbrăcămintii, mobilier urban, semnalizari.

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

8.5. parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0** m latime dinr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

8.6. in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea cerinteior de la punctul anterior, **cu avizul unitatii teritoriale de pompieri** (conf. R.G.U.);

8.7. in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m.

8.8. numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism;

8.9. se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

8.10. autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei. Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, sau pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului (conf. R.G.U.);

8.11. in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

Art. 9. Parcarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu •"Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si 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 functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10 – Echiparea cu retele tehnico - edilitare

10.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât şi 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 şi racordurile la clădiri cât şi 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 şi 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 şi suporturile lor.

10.6. Retele electrice, telefonie şi CATV - Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca şi iluminatului public, de asemenea şi rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică şi numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornişa ale imobilelor , cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperişurilor. Branşamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor şi vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

10.7. Reteaua de alimentare cu gaze - Oraşul 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 branşarea noilor investiții la sistemul de alimentare cu gaze al oraşului;
Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

10.8. Sisteme de încălzire - Se propune reabilitarea şi modernizarea sistemelor de energie termică existente, aflate în exploatarea serviciului public de încălzire a municipiului Mediaş. În măsura în care există posibilitatea tehnică de extindere a capacității sistemului şi, la dorința investitorilor, noile construcții se pot branşa la sistemul de alimentare centralizată; Încălzirea se poate asigura cu 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

- împrejmuirile spre stradă vor vi transparente cu înălțimi de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și vor fi dublate de gard viu.
- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță – 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 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.

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

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

Construcții P+3E max.

Locuințe individuale:
- P+1E **CUT maxim = 0,8**
- P+2E **CUT maxim = 1,20**
- P+3E **CUT maxim = 1,60**

Locuințe colective:
- P+1E **CUT maxim = 0,70**
- P+2E **CUT maxim = 1,05**
- P+3E **CUT maxim = 1,40**

Alte funcțiuni decât locuințe inclusiv minimarket-uri în construcții specializate:
depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici **CUT max. 2,2**

Articolul 2 - Depășiri ale C.U.T.

fără obiect

ÎNTOCMIT,
arh. Lucian Işa