

**REGULAMENT AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL (P. U. Z.)
MODIFICARE PARTIALA PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA A
MUNICIPIULUI BRASOV APROBAT CU HCL NR. 253/2007**

PREAMBUL

Pe teritoriul zonei protejate se cumulează în principal efectele Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completările și modificările ulterioare, ale Legii nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare (ex. Legea nr. 242/2009 privind aprobarea OG nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului).

Elaborarea prezentului Plan urbanistic zonal pentru zona studiată modifică parțial SIR 6 din P U Z – Zona de rezervație de arhitectură “Cetate” și P.U.Z. – Zona istorică “Brașovul Vechi”, și PUZ ZONA CENTRALA: str. Iuliu Maniu – str. N. Iorga – Sirul Livezi (limita de nord a parcului Inna Scaeffler) – str. După Ziduri – B-dul Eroilor – str. M. Basarab – B-dul 15 Noiembrie – str. V. Tepes – str. Pictor Pop” aprobat cu HCL nr. 639/16.12.2013 și se înscrie în procesul de introducere în practica urbanistică a documentațiilor de urbanism specifice unor areale a căror protecție și valorificare susțin însăși coerența așezărilor cărora le aparțin. Întocmirea documentațiilor respectă Metodologia și conținutul-cadru de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ-CP) aprobată conform Ordinului Ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. ARIA DE APLICARE

Prescripțiile prezentului regulament, odată adoptate urmează să se aplice în teritoriul delimitat ca zonă protejată cu valoare istorică a municipiului Brașov, SIR 6A în P U Z - Zona de rezervație de arhitectură “Cetate” și P.U.Z. – Zona istorică “Brașovul Vechi”, C și G în PUZ Amenajare Zona Centrala și ZIR 3 în PUZ ZONA CENTRALA: str. Iuliu Maniu – str. N. Iorga – Sirul Livezi (limita de nord a parcului Inna Scaeffler) – str. După Ziduri – B-dul Eroilor – str. M. Basarab – B-dul 15 Noiembrie – str. V. Tepes – str. Pictor Pop”

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

Următoarele reglementări sunt **necesar a fi aplicate în zona studiată**, astfel:

Partea I-a Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

1.1. Clădiri existente cu valoare de monument sau cu calități ambientale

Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului sau, după caz, se restaurează:

- clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente construite (ziduri de sprijin, fortificații, bastioane, portaluri, garduri) care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice din România;

- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale/de acompaniament, identificate prin studii referitoare la fondul construit existent (cartări, relevee, analize de context, etc.).

Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se propun pe baza unor proiecte de specialitate.

1.2. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții, respectând dispozițiile prezentului regulament.

1.3. Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului în zona.

Partea a II-a Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. ACCESE ȘI STRĂZI

4.1. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

4.2. Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 3,00 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Articolul 5. REȚELE TEHNICO - EDILITARE

5.1. În toate zona, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Articolul 7. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES

7.1. În toate zonele, se definește ca aliniament la stradă delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Toate construcțiile noi se vor așeza pe aliniament în afara unor situații specifice precizate în prezentul regulament.

Articolul 12. ASPECTUL EXTERIOR

12.1. În toate zonele, orice clădire va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Articolul 13. PARCAJE

13.1. Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire acolo unde este posibil și nu afectează arhitectura și plastica zonei protejate. Nu se încurajează creșterea traficului auto în incinta zonei studiate acesta limitându-se numai la riverani și aprovizionare. Se recomandă utilizarea locurilor de parcare publice amplasate la limita zonei studiate.

Partea a III-a Posibilități maximale de ocupare și utilizare a terenurilor.

Articolul 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului, în sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea nr. 242/2009), reprezintă raportul, (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Articolul 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coefficientul de utilizare a terenului, în sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea 242/2009), reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor terselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

REGULAMENT AFERENT PUZ PE PARCELELE IDENTIFICATE ÎN ZONA STUDIATA

Partea I

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) MODIFICARE PARTIALA PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI BRASOV APROBAT CU HCL NR. 253/2007

PARCELA CF NR. 124243, NR. CAD. 124243, S= 2963MP

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1.

De la **1.1.** pana la **1.3.** – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice (piețe, piațete, scuaruri) și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice
- Spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, 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

Utilizările admise sunt :

- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: culte, clădiri administrative, clădiri sociale și culturale în construcții noi și prin refuncționalizare a unor spații în cadrul construcțiilor existente;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, prin mansardarea clădirilor existente, cu excepția monumentelor istorice clasate și cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.

- se admit, selectiv, utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, sport-întreținere prin refuncționalizare a unor spații în cadrul construcțiilor existente;

- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;

- amplasarea de statui și monumente comemorative în limitele zonei protejate se va face numai cu avizul Direcției Județene Brașov pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național, iar conceptul acestora trebuie să fie în acord cu specificul zonei.

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;

- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;

- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;

- depozitare en-gros;

-
- depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
 - depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
 - stații de betoane;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - spălătorii chimice;
 - lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
 - antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
 - crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

4.1 – 4.2. Conform R.G

4.3. Rețeaua stradală

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

Pentru căile de acces auto tradiționale se recomandă păstrarea tipului de profil transversal al străzilor (fără trotuare și cu rigolă pe mijloc).

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5. Rețele tehnico – edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore. Se recomandă refacerea bransamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă;

5.3. Canalizare

Se va extinde și moderniza integral rețeaua specifică.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul urban aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) nu se va dispune pe fațadele către străzi.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Articolul 7. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Cladirile noi se vor amplasa la o distanță de 20.00 m fata de aliniament, în vederea pastrarii zonei verzi adiacente bisericii EVANGHELICE-LUTERANE.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

Caracteristica așezării față de limitele posterioare este cu calcan pe limită. Din considerente arhitecturale tehnologice sau reglementari PSI și sanitare se admit retrageri de la limita de proprietate conform codului civil.

Articolul 9. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile noi se pot alipi de cele existente tinandu-se cont de reglementarile privind normele sanitare și PSI în vigoare. Fata de biserica se va respecta distanța minima de 11,00m.

Articolul 10. Suprafețe construite la sol

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

11.1. Construcții existente

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor fără valoare de monument sau fără valoare ambientală care pot fi conservate sau ameliorate trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

11.2.1. La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

11.2.2. Înălțimea maximă a clădirii noi nu va depăși 8.00 m (S+P+E)

Articolul 12. Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc) ;
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- nu se vor utiliza, vizibile în exterior, materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a) .

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Restaurarea identică sau cu transformări vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri, trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă lucrările propuse modifică volumul clădirii existente (mansardări) se vor adăuga la documentații și secțiuni prin clădire. Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/sau fotomontaje cu situația existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică,

arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

12.3.2. Materiale

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură :cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.), aceasta să se identifice cu cea naturală (constatarea se va face de către specialiști din cadrul serviciului de urbanism al primăriei) .

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști sau se vor reface din mortar de var și nisip, în tonalități inspirate din cele vechi.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze. Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul împuternicit din serviciul de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion corespunzător realizat pe loc.

12.3.3. Goluri în zidărie

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

12.3.4. Elemente de lemn

Elementele de lemn ca: scări, galerii de legătură și balcoane vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialistului primăriei.

12.3.5. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit.

Refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă, cu respectarea prevederilor art. 12.2.

12.3.6. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment ;
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperișurilor”, specific centrelor istorice medievale). Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Coarnele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile .

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări.

Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

12.3.7. Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului,

precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

12.3.8. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și grilajelor de tip "acordeon".

Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică; pentru anumite case de epocă medievală se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă, pe bază de cerere/susținută cu argumente grafice. De asemenea se poate folosi, în cazuri excepționale, tâmplărie de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul)

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

Se interzic uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizația de construire.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar :

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare ;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei;

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Se permite insertia unor tehnologi și materiale noi în corelare sau în contrast cu arhitectura existența.

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Fațade comerciale-vitrine

Documentațiile pentru autorizările lucrărilor de refacere, modificare, restaurare se vor însoți cu plan de situație, relevu al fațadei aferente și fotografiile ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale.

Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente ca urmare a lucrărilor de amenajare a vitrinelor, eventuale urme interesante pentru originalitatea construcțiilor se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

12.5.2. Vitrine la stradă

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

12.5.3. Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori .

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid.

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor al fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

12.5.4. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja. Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei, a lemnului sau a azbocimentului.

Pentru împrejmuiri temporare se poate utiliza lemnul (pentru organizare de santier).

Articolul 13. Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Se interzice prevederea de parcaje în curțile interioare; se acceptă numai prevederea de locuri pentru staționare temporară..

Articolul 14. Spații libere plantate

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim =40%

Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi $S+P+E = 1,00$

PARCELELE :

CF NR. 113161, NR. TOP 6219, S= 68 MP

CF NR. 122206, NR. TOP 6218, S= 1055 MP

CF NR. 113145, NR. TOP 6217, S= 5069 MP

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1.

De la 1.1. până la 1.3. – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice (piețe, piațete, scuaruri) și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice
- Spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, 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

Utilizările admise sunt :

- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: clădiri administrative, clădiri sociale și culturale, învățământ, cazare în construcții noi și prin refuncționalizare a unor spații în cadrul construcțiilor existente;

Utilizări admise cu condiționări:

-
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, prin mansardarea clădirilor existente, cu excepția monumentelor istorice clasate și cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.
 - se admit, selectiv, utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție (după caz în SIR 1b);
 - este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizare a unor spații în cadrul construcțiilor existente;
 - se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp;
 - se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
 - amplasarea de statui și monumente comemorative în limitele zonei protejate se va face numai cu avizul Direcției Județene Brașov pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național, iar conceptul acestora trebuie să fie în acord cu specificul zonei.

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;

-
- stații de betoane;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - spălătorii chimice;
 - lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
 - antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
 - crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

4.1 – 4.2. Conform R.G

4.3. Rețeaua stradală

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

Pentru căile de acces auto tradiționale se recomandă păstrarea tipului de profil transversal al străzilor (fără trotuare și cu rigolă pe mijloc).

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5. Rețele tehnico – edilitare

5.6. Conform R.G.

5.7. Apa

Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

Se recomandă refacerea bransamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă;

5.8. Canalizare

Se va extinde și moderniza integral rețeaua specifică.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

5.9. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul urban aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) nu se va dispune pe fațadele către străzi.

5.10. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.11. Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor

Se pot modifica forma și suprafețele parcelelor în vederea asigurării unei zone de punere în valoare și de protecția a capelei romano-catolice – monument istoric.

Articolul 7. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror față principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

7.3. Față de stradă, construcțiile noi se vor retrage fata de aliniament la o distanța de 10,00m pentru a permite vizualizarea bisericii evanghelice-lutherane ca și cap de perspectivă.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

Caracteristica așezării față de limitele posterioare este cu calcan pe limită. Din considerente arhitecturale, tehnologice sau reglementari PSI și sanitare se admit retrageri de la limita de proprietate conform codului civil.

Articolul 9. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile noi se pot alipi de cele existente ținându-se cont de reglementările privind normele sanitare și PSI în vigoare. Fata de capela se va respecta distanța minimă de 13,00m.

Articolul 10. Suprafețe construite la sol

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

11.1. Construcții existente

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor fără valoare de monument sau fără valoare ambientală care pot fi conservate sau ameliorate trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

11.2.1. La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

Înălțimea maxima a clădirilor va fi de 13,00 m. (S+P+E+M)

În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Articolul 12. Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc) ;
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- nu se vor utiliza, vizibile în exterior, materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a) .

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Restaurarea identică sau cu transformări vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri, trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă lucrările propuse modifică volumul cădirii existente (mansardări) se vor adăuga la documentații și secțiuni prin cladire. Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adauga la dosar fotografiile și/sau fotomontaje cu situația existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

12.3.2. Materiale

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modernizare :cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.), aceasta să se identifice cu cea naturală (constatarea se va face de către specialiști din cadrul serviciului de urbanism al primăriei) .

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști sau se vor reface din mortar de var și nisip, în tonalități inspirate din cele vechi.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze. Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul împuternicit din serviciul de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion corespunzător realizat pe loc.

12.3.3. Goluri în zidărie

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

12.3.4. Elemente de lemn

Elementele de lemn ca: scări, galerii de legătură și balcoane vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialistului primăriei.

12.3.5. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit.

Refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă, cu respectarea prevederilor art. 12.2.

12.3.6. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment ;
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperișurilor”, specific centrelor istorice medievale). Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Coarnele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile .

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări.

Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

12.3.7. Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

12.3.8. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și grilajelor de tip "acordeon".

Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică; pentru anumite case de epocă medievală se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă, pe bază de cerere/susținută cu argumente grafice.

De asemenea se poate folosi, în cazuri excepționale, tâmplărie de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul)

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

Se interzic uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcămintă, adăugat documentației pentru autorizația de construire.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar :

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare ;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei;

12.4.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 12.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Se permite insertia unor tehnologi și materiale noi în corelare sau în contrast cu arhitectura existentă.

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Fațade comerciale-vitrine

Documentațiile pentru autorizările lucrărilor de refacere, modificare, restaurare se vor însoți cu plan de situație, releveu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale.

Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente ca urmare a lucrărilor de amenajare a vitrinelor, eventuale urme interesante pentru originalitatea construcțiilor se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

12.5.2. Vitrine la stradă

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

12.5.3. Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori .

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare

-
- inscripții luminoase care defilează
 - inscripții sub marchize sau cornișe
 - inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
 - reclame pe zid.
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor al fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

12.5.4. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja. Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei, a lemnului sau a azbocimentului.

Pentru împrejmuiri temporare se poate utiliza lemnul (pe perioada executării lucrărilor ca împrejmuire de organizare de santier).

Articolul 13. Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2. Se interzice prevederea de parcaje în curțile interioare; se acceptă numai prevederea de locuri pentru staționare temporară..

Articolul 14. Spații libere plantate

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar. Realizarea unei zone verzi ca fundal pentru capela Romano-Catolica.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru parcelele :

CF NR. 113161, NR. TOP 6219, S= 68 MP – FONDUL PAROHIEI BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN BRASOV

CF NR. 122206, NR. TOP 6218, S= 1055 MP – BISERICA ROMANO-CATOLICA DIN BRASOV

POT maxim =55%

pentru parcela

CF NR. 113145, NR. TOP 6217, S= 5069 MP – FONDUL PAROHIEI BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN BRASOV

Se va păstra POT existent

Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru parcelele :

CF NR. 113161, NR. TOP 6219, S= 68 MP – FONDUL PAROHIEI BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN BRASOV

CF NR. 122206, NR. TOP 6218, S= 1055 MP – BISERICA ROMANO-CATOLICA DIN BRASOV

CUT maxim pentru înălțimi $S+P+1+M = 2,1$

pentru parcela

CF NR. 113145, NR. TOP 6217, S= 5069 MP – FONDUL PAROHIEI BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN BRASOV

Se va păstra CUT existent

PARCELELE

CF NR. 113594, NR. CAD 113594, S= 986 MP

CF NR. 102755, NR. CAD 102755, S= 1109 MP

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1.

De la **1.1.** pana la **1.3.** – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice (piețe, piațete, scuaruri) și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice
- Spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, 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

Utilizările admise sunt :

- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: culte, clădiri administrative, clădiri sociale și culturale, alimentatie publica, cazare în construcții noi si prin refuncționalizare a unor spații în cadrul construcțiilor existente;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, prin mansardarea clădirilor existente, cu excepția monumentelor istorice clasate și cu condiția ca aceasta sa nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.

- se admit, selectiv, utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante si să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si producție (după caz în SIR 1b);

- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizare a unor spații în cadrul construcțiilor existente;

-
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp;
 - se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
 - amplasarea de statui și monumente comemorative în limitele zonei protejate se va face numai cu avizul Direcției Județene Brașov pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național, iar conceptul acestora trebuie să fie în acord cu specificul zonei.

Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

4.1 – 4.2. Conform R.G

4.3. Rețeaua stradală

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

Pentru căile de acces auto tradiționale se recomandă păstrarea tipului de profil transversal al străzilor (fără trotuare și cu rigolă pe mijloc).

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5. Rețele tehnico – edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

Se recomandă refacerea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă;

5.3. Canalizare

Se va extinde și moderniza integral rețeaua specifică.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul urban aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) nu se va dispune pe fațadele către străzi.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Articolul 7. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

7.3. Față de stradă, construcțiile se vor așeza în regim continuu fie prin amplasarea propri-zisa a clădirii, fie prin elemente decorative arhitecturale care să recosntituie simbolic tipologia frontului caracteristic zonei (imprejmuiri, ziduri decorative comemorative etc).

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

Caracteristica așezării față de limitele posterioare este cu calcan pe limită. Din considerente arhitecturale, tehnologice sau reglementari PSI și sanitare se admit retrageri de la limita de proprietate conform codului civil.

Fata de limita către capela romano-catolica se respecta o retragere de min.5.00 în vederea realizarii unei zone verzi ca fundal pentru silueta acesteia.

Articolul 9. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile noi se pot alipi de cele existente tinandu-se cont de reglementarile privind normele sanitare și PSI în vigoare.

Articolul 10. Suprafețe construite la sol

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 7, 8, 9 și în funcție de POT și CUT maxim admis.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

11.1.Construcții existente

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor fără valoare de monument sau fără valoare ambientală care pot fi conservate sau ameliorate trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

11.2.Construcții noi

11.2.1. La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

Înălțimea maxima a clădirilor va fi de 14,00 m.

În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Articolul 12. Aspect exterior

12.1.Conform R.G.

12.2.Se interzic:

-
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
 - imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
 - utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.);
 - utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc) ;
 - paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
 - nu se vor utiliza, vizibile în exterior, materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a) .

12.3.Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Restaurarea identică sau cu transformări vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri, trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă lucrările propuse modifică volumul cădirii existente (mansardări) se vor adăuga la documentații și secțiuni prin cladire. Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adauga la dosar fotografii și/sau fotomontaje cu situația existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adaugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu cladirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării

autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

12.3.2. Materiale

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modernatură :cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.), aceasta să se identifice cu cea naturală (constatarea se va face de către specialiști din cadrul serviciului de urbanism al primăriei) .

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști sau se vor reface din mortar de var și nisip, în tonalități inspirate din cele vechi.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadrame, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze. Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul împuternicit din serviciul de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion corespunzător realizat pe loc.

12.3.3. Goluri în zidărie

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

12.3.4. Elemente de lemn

Elementele de lemn ca: scări, galerii de legătură și balcoane vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialistului primăriei.

12.3.5. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit.

Refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă, cu respectarea prevederilor art. 12.2.

12.3.6. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment ;
- carton asfaltat
- materiale plastice

- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperișurilor”, specific centrelor istorice medievale). Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Coarnele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile .

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări.

Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

12.3.7. Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

12.3.8. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și grilajelor de tip "acordeon".

Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică; pentru anumite case de epocă medievală se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă, pe bază de cerere/susținută cu argumente grafice. De asemenea se poate folosi, în cazuri excepționale, tâmplărie de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul)

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

Se interzic uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizația de construire.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar :

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare ;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei;

12.4.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 12.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Se permite insertia unor tehnologi și materiale noi în corelare sau în contrast cu arhitectura existența.

12.5. Reguli speciale

12.5.1. Fațade comerciale-vitrine

Documentațiile pentru autorizările lucrărilor de refacere, modificare, restaurare se vor însoți cu plan de situație, releveu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale.

Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente ca urmare a lucrărilor de amenajare a vitrinelor, eventuale urme interesante pentru originalitatea construcțiilor se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

12.5.2. Vitrine la stradă

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

12.5.3. Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori .

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- instalarea in curți a panourilor pentru reclame;

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor al fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

12.5.4. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja. Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei, a lemnului sau a azbocimentului.

Pentru împrejmuiri temporare se poate utiliza lemnul.

Articolul 13. Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Se interzice prevederea de parcaje în curțile interioare; se acceptă numai prevederea de locuri pentru staționare temporară..

Articolul 14. Spații libere plantate

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative, inclusiv către limita de proprietate cu Capela Roman-Catolica în vederea realizării unui ecran verde pentru proiectia siluetei capelei.

PARTEA A III-A Posibilități maximale de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim =45%

Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi $S+P+2E+R(60\%) = 2,4$

CELELALTE PARCELE CUPRINSE ÎN ZONA

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. De la 1.1 la 1.3 – conform R.G.

1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează spațiile verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice.

În spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

1.5. Suprafața construită la sol a noilor construcții

Nu se admit extinderi ale construcțiilor existente.

Articolul 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Sunt admise:

- funcțiunea de spațiu plantat public care include: spații plantate propriu-zise, circulații pietonale/ocasional carosabile pentru întreținere, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă, diverse construcții pentru activități culturale și pentru comerț și alimentație publică.;
- obiective de utilitate cu caracter de reprezentativitate zonală (zona centrală, centru istoric), municipală, supramunicipală, inclusiv modificări impuse de îmbunătățiri funcționale;
- parcaje (eventual subterane), cu respectarea regulilor de integrare în caracterul zonei;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale); eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei.

Articolul 3 – Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se interzic:

- orice schimbări ale funcțiilor specifice de spații verzi publice;
- conversia grupurilor sanitare publice în spații comerciale ;
- localizări de construcții provizorii (tonete, chioșcuri, tarabe) prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- orice fel de intervenții care prejudiciază caracterul de zonă reprezentativă protejată, amplasări de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

PARTEA A II – A – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. – Accese și străzi

4.1. – 4.2. Conform R.G.

4.3. Accesese noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente.

Grupările de parcaje sau garaje trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul parcelelor și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

4.5. Se va acorda atenție tratării îmbrăcăminților, plantațiilor de aliniament și signalecticii pe segmentele de străzi care constituie racordarea traseului turistic-cultural propus în aria zidurilor cetății medievale.

4.6. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 5 – Rețele tehnico-edilitare

5.1. Conform R.G.

5.2. Apa

Se recomandă modernizarea bransamentelor existente la clădirile care se mențin și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

5.3. Canalizare

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere așezate din 50 în 50 m.

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative sau de întreținere a spațiilor plantate.

Legarea clădirilor la rețea se va face prin cămine de racord.

Rețeaua existentă se va moderniza.

5.4. Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Modificările de parcurs aerian se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare, rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastate în zidărie.

5.5. Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Orice creare de noi rețele îngropate, aprobate, trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.

5.6. Alte surse de încălzire

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

5.7. Orice clădire de locuit, precum și orice obiectiv de utilitate publică trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere..

Articolul 6 – Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul existent care poate face obiectul studiilor de specialitate pentru operațiuni de reamenajare a spațiilor existente.

Articolul 7 – Implantarea construcțiilor față de căile de acces

7.1. Conform R.G.

7.2. Orice nouă construcție se va realiza cu retragere față de aliniament; retragerile vor fi stabilite în concordanță cu regulamentul unei documentații urbanistice inițiate pentru o eventuală reamenajare a spațiilor verzi publice.

Articolul 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

8.1. Se conservă fără modificări situația actuală.

Articolul 9 – Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Articolul 10 – Suprafețe construite la sol

Se conservă situația actuală, fiind posibile doar modificări minore cu determinări funcționale.

Articolul 11 – Înălțimea construcțiilor

11.1 De regulă, înălțimea construcțiilor are determinări funcționale.

Se conservă situația actuală, fiind posibile doar modificări minore cu determinări funcționale.

11.2. Construcții noi

Se recomandă luarea în considerare, dacă este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

Se recomandă adecvarea arhitecturii posibilelor construcții noi la caracterul diferitelor categorii de spații verzi publice.

12.2. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramete etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament .

12.3. Reguli privind clădirile existente

12.3.1. Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri fără valoare de monument clasat sau ambientală, trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește așezat la o stradă, se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Se vor suprima rețele și conducte parazite de pe fațade (mai ales spre străzi).

12.3.2. Materiale

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să sugereze prin armonizare, caracterul zonei protejate.

12.3.3. Goluri în ziduri

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Este posibilă utilizarea tâmplăriei de tip PVC dar doar cea care imită culoarea lemnului

12.3.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfaltat;

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente, cu șarpantă, cu acoperișuri terasă.

12.3.6. Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Se interzic diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret.

12.3.7. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, console de lampadare, etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.

Se autorizează folosirea geamurilor clare. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, ori de tip PVC din materiale contrastante cu cele existente în vecinătăți etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

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

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.

Pe terenul curților imobilele existente fără valoare de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe nevizibile din spațiul public.

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Articolul 13 – Parcaje

13.1. Conform R.G.

13.2 Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

13.3. Se propune realizarea unui parcaj public subteran pe teritoriul aferent ZIR 6 din partea de sud, amplasamentul urmând a face obiectul unui studiu tehnic amănunțit supus avizării organelor competente.

Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice. Fac obiectul unor proiecte de amenajare peisagistică, în special spațiile aferente bisericilor și altor obiective publice (ex. teatrul dramatic), ca și spații aferente unor intersecții de circulație sau de articulare a traseului turistic cultural propus.

14.2. Reamplasarea arborilor izolați, clasati ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. Se impune, când aceștia dispar.

14.3. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2m înălțime.

14.4. Din considerente ecologice și economice se recomandă utilizarea de specii vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice, cu excepția speciilor decorative cu caracter special.

PARTEA a III-a – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. – Procentul de ocupare a terenului (POT)

Se păstrează POT existent.

Articolul 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Se păstrează CUT existent. În cazul mansardarilor CUT se poate majora cu 60% din aria construită.

Nota:

Pentru celelalte zone cuprinse în:

- P U Z - Zona de rezervație de arhitectură “Cetate” și P.U.Z. – Zona istorică “Brașovul Vechi”

- PUZ Amenajare Zona Centrala

- PUZ ZONA CENTRALA: str. Iuliu Maniu – str. N. Iorga – Sirul Livezi (limita de nord a parcului Inna Scaeffler) – str. După Ziduri – B-dul Eroilor – str. M. Basarab – B-dul 15 Noiembrie – str. V. Tepes – str. Pictor Pop”,

se vor aplica prevederile regulamentelor de urbanism aflate în vigoare până la modificarea acestora.

**Intocmit,
arh. Urbanist Atzberger Magdalena**