

# PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA OCTAVIAN GOGA MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Strada Octavian Goga, Municipiul Sighișoara

**Beneficiar:**

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, JUDEȚUL MUREȘ

**Executanți:**

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.

Administrator: arh. Andrei JELESCU

Șef proiect: arh. Andrei JELESCU

**Denumirea fazei:**

FAZA 1.4. P.U.Z. PRELIMINAR

**Denumirea studiului:**

PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Data:** Mai 2019

**Autorii studiului:**

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. (proiectant general)

Arh. Andrei JELESCU (șef de proiect)

Arh. Șerban POPESCU CRIVEANU (expert M.C.)

Arh. urb. Ana-Maria PETRESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU



**QUATTRO DESIGN**  
ARHITECTI ȘI URBANIȘTI ASOCIAȚI

DIONISIE LUPIU NR. 50, AP. 9  
010458 BUCUREȘTI, SECT. 1  
TEL/FAX: (4021) 515.15.70  
OFFICE@QUATTROD.RO

J40/7652/12.05.2004  
C.U.I.: RO 16413534

# PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA OCTAVIAN GOGA MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## Foaie de semnături și ștampile

### S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.

Arh. Andrei JELESCU (șef de proiect)

Arh. Șerban POPESCU CRIVEANU (expert M.C.)

Arh. urb. Ana-Maria PETRESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

# PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA OCTAVIAN GOGA MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## Denumirea și conținutul capitolelor:

### **ETAPA 1. STUDII DE FUNDAMENTARE**

Faza 1.1. Realizarea suportului topografic

Faza 1.2. Studii de fundamentare

1.2.1. Studiu privind analiza situației existente și a disfuncționalităților

1.2.2. Studiu privind relația zona studiată – oraș

1.2.3. Studiu privind infrastructura rutieră

1.2.4. Studiu privind rețelele edilitare

1.2.5. Studiu geotehnic

1.2.6. Studiu privind protecția mediului

1.2.7. Studiu istoric

1.2.8. Studiu arheologic

Faza 1.3. Întocmirea documentațiilor pentru Avizul de oportunitate

### **FAZA 1.4. P.U.Z. Preliminar**

### **ETAPA 2. Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism**

Faza 2.1. Consultarea populației în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010.

Faza 2.2. Întocmirea documentațiilor pentru avize/ acorduri

Faza 2.3. Redactarea finală a PUZ

# PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA OCTAVIAN GOGA MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## Denumirea studiului:

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### Elaboratori:

#### **S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:**

Arh. Andrei JELESCU (șef de proiect)

Arh. Șerban POPESCU CRIVEANU (expert M.C.)

Arh. urb. Ana-Maria PETRESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

#### Cuprins:

### **1. DISPOZIȚII GENERALE**

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.
- 1.3. Domeniul de aplicare a R.L.U.

### **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
- 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

### **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

- 3.1. Zone și subzone funcționale

### **4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

- 4.1.C – COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
- 4.2.SP – SPAȚII PUBLICE PROPUSE PENTRU AMENAJARE PRIN CONCURS DE SOLUȚII ORGANIZAT ULTERIOR

### **5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

### **6. ANEXE**

- 6.1. Definiții și termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. „Strada Octavian Goga”
- 6.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor în cadrul zonei reglementate aferentă P.U.Z. "Strada Octavian Goga", Municipiul Sighișoara, județul Mureș.

**Prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și completează prevederile din cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara, elaborat de UrbanProiect și aprobat de M.L.P.A.T. și C.J. Mureș prin H.C.J. nr. 50/1997 (în vigoare), în vederea trasării principalelor direcții de acțiune ce vor sta la baza organizării ulterioare, în urma aprobării prezentei documentații de urbanism, a unui concurs de soluții ce va avea ca subiect amenajarea unei noi piețe urbane publice.**

Prezentul R.L.U. însoțește P.U.Z. "Strada Octavian Goga" și face parte integrantă din acesta.

Necesitatea elaborării prezentei documentații de urbanism este, stabilită prin R.L.U. aferent **P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara**: terenul inclus în **zona TCL2a** va fi destinat realizării unei operațiuni urbanistice și va trebui să facă obiectul unui Plan Urbanistic Zonal de intervenție sau al unui Plan Urbanistic de Detaliu, bazate pe o amplă documentare. Materialul documentar va face referiri la clădirile vecine și la specificitatea amplasamentului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.

Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreaga zona reglementată care face obiectul P.U.Z..

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. "Strada Octavian Goga" stau următoarele:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Municipiul Sighișoara și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;
- Reglementările cuprinse în PUZ pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara

### 1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Prezentul regulament local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor *Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Municipiului Sighișoara și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

**Prezentul R.L.U. integrează și detaliază prevederile din cadrul P.U.Z. pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara, aflat în vigoare.**

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 290/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea nr. 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice, republicată.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privitoare la protejarea patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spțiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G.R. nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.

- Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale
- Ordinul ANRE nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea
- Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 –” Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în Constituția României, în Noul Cod Civil cu modificările și completările ulterioare, precum și în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului.

### **1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.**

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată din teritoriul P.U.Z. ”Strada Octavian Goga”, figurată în *Planșa nr. 1.4.1 Încadrarea în teritoriu*.

Reglementările urbanistice aferente teritoriului PUZ Strada Octavian Goga au la bază concluziile analizei situației existente, necesitatea protejării patrimoniului construit cu valoare națională și internațională și proiectele referitoare la dezvoltarea urbanistică a zonei pe care administrația publică locală le are în vedere.

De asemenea, prin reglementările urbanistice stabilite se urmărește trasarea principalelor direcții de acțiune, în ceea ce privește zonificarea funcțională, organizarea activităților, modul de ocupare al terenurilor, modul de conformare al clădirilor, măsuri de protecție a patrimoniului construit, metode de configurare a spațiului public, fluxurile de circulații pietonale și carosabile. **Aceste direcții de acțiune vor sta la baza unui concurs de soluții de arhitectură și urbanism ce se va organiza ulterior aprobării prezentei documentații de urbanism** și care are ca scop găsirea unei soluții de conformare arhitecturală a zonei reglementate, în raport cu vecinătățile și cu zona construită protejată aferentă Cetății Sighișoara.

Zonificarea funcțională este prezentată în *Planșa 1.4.5 – 2. Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională*.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din cadrul teritoriului reglementat prin P.U.Z. „Strada Octavian Goga”. Ele sunt detaliate în cadrul *Cap. 4. Prevederi privind zonele funcționale*.

Terenurile cuprinse în zona reglementată aferentă P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

1. Domeniul public al statului român
2. Domeniul public al Municipiului Sighișoara
3. Domeniul privat al statului român
4. Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Pe zona reglementată, aferentă P.U.Z. „Strada Octavian Goga”, este permisă autorizarea construirii, conform *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor*, cu modificările și completările ulterioare.
- (2)
- (3) Conform **P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara**:
- *Spațiile neconstruite publice sau private, care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale se mențin, se restaurează sau se reamenajează,*
  - Pentru clădirile existente, identificate ca având calități ambientale [strada Morii nr. 8 și nr. 10], se prevede menținerea acestora *fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului său, după caz, se restaurează.*
  - *Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se asigură pe baza unor proiecte de specialitate. Pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale [strada Morii nr. 8 și nr. 10] sunt permise și adăugiri având ca obiect ridicarea confortului, adăugiri care nu pot depăși 15,0mp suprafețe construite la sol și care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice ale clădirilor existente.*
  - *Intervențiile asupra clădirilor existente cu valoare ambientală [strada Morii nr. 8 și nr. 10], vor avea în vedere următoarele:*
    - *Restaurarea sau transformarea vizează realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirii echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.*
    - *Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.*
  - *Proiectele de intervenții pe clădiri existente trebuie să conțină releveele clădirilor și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii.*
  - *În cazul clădirilor existente, amplasate pe aliniament, proiectele de intervenții vor include informații referitoare la profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale; se vor adăuga la dosar fotografii și / sau fotomontaje cu situația existentă.*
- (4) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor și clădirilor existente, în vederea obținerii autorizației de construire, trebuie să urmeze următorul flux:
- a. Obținerea Certificatului de Urbanism
  - b. Obținerea Avizului autorității competente pentru protecția mediului
  - c. Obținerea Avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale (Comisia Națională a Monumentelor Istorice – C.N.M.I.) eliberat în baza următoarelor documentații:
    - Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor (inclusiv desființare), elaborat de specialiști / experți atestați MC.
    - Raport al cercetărilor arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice (eliberarea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică).
    - Proiect de intervenție (inclusiv desființare) asumat de arhitecți atestați MC și elaborat în conformitate cu legislația în vigoare.
- (5) În zona reglementată, obținerea autorizației de construire pentru realizarea de clădiri noi trebuie să urmeze următorul flux:
- a. Obținerea Certificatului de Urbanism
  - b. Obținerea Avizului autorității competente pentru protecția mediului
  - c. Obținerea Avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale (Comisia Națională a Monumentelor Istorice – C.N.M.I.) eliberat în baza următoarelor documentații:
    - Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de specialiști / experți atestați MC.
    - Raport al cercetărilor arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice (eliberarea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică).

- Proiect de intervenție asumat de arhitecți atestați de către Ministerul Culturii și Identității Naționale.

Mențiune: Proiectele de realizare de clădiri noi vor include, informații referitoare la profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale; se vor adăuga la dosar fotografii și / sau fotomontaje cu situația existentă și cea propusă.

- (6) În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.
- (7) Protecția patrimoniului arheologic
  - a. Efectuarea de lucrări din cercetare arheologică preventivă prin realizarea de secțiuni magistrale est-vest și nord-sud, în zona funcțională **C** (parcelele adiacente str. Morii) și în zona funcțională **SP**. În funcție de rezultate săpătura se poate extinde până la completa documentare și descărcare de sarcină arheologică;
  - b. Lucrările de cercetare arheologică se vor realiza în baza Autorizației de săpătură, emisă de Comisia Națională de Arheologie, de către arheologi specializați în perioada evului mediu, înscrisi în Registrul arheologilor.
  - c. În zona reglementată sunt interzise excavările mecanice mai adânci de 1m
  - d. Sunt interzise excavările mai adânci de 1 m, pe suprafețe mai mari de 2 x 2m fără săpătură arheologică preventivă, în zona funcțională **SP**. În funcție de rezultate săpătura se poate extinde până la completa documentare și descărcare de sarcină arheologică;
  - e. Sunt interzise excavările mai adânci de 0,5 m, pe suprafețe mai mari de 1,5 x 1,5m, fără săpătură arheologică preventivă, în zona funcțională **C**. În funcție de rezultate săpătura se poate extinde până la completa documentare și descărcare de sarcină arheologică.
  - f. Pentru bransamente și utilități se pot executa săpături până la adâncimi de 1 m, pe suprafețe mai înguste de 1 m, fără asistență arheologică.
  - g. Pentru bransamente și utilități se pot executa săpături mai adânci de 1 m, pe suprafețe mai înguste de 1,5 m, cu asistență arheologică.
  - h. Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
  - i. În cazul în care în timpul executării lucrărilor vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
  - j. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică exhaustivă a acestora;
  - k. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
  - l. Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

## **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

- (1) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere prevederile din cadrul studiilor de specialitate referitoare la riscurile naturale.
- (2) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice, pe baza unor studii de specialitate detaliate.
- (3) Colectarea apelor uzate menajere se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua publică de canalizare și vor fi epurate în stația de epurare a municipiului.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă și a conductelor de canalizare este condiționată de obținerea avizului deținătorilor de rețele (vezi Cap. 5.2);
- (5) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este condiționată de obținerea avizului administratorului acestora precum și al poliției rutiere
- (6) Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și implicit pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare.



- (7) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale și modernizarea intersecțiilor precum și realizarea parcajelor.
- (8) Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din cartierele de locuit, de servicii publice și de activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare.
- (9) Subzonele cu destinație rezidențială (locuințe individuale), precum și clădirile destinate activităților economice (servicii, comerț, turism etc.) vor fi prevăzute cu recipienti pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (10) Operatorii de salubritate care au ca arie de deservire zona reglementată aferentă P.U.Z. „Strada Octavian Goga” trebuie să acționeze pentru întreținerea igienei stradale.

### **2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii**

- (1) Conform **P.U.Z. pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara**, toate construcțiile noi se vor amplasa pe aliniament.
- (2) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul parcelei, conform prevederilor **P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara**.
- (3) Distanțele dintre clădiri și limitele laterale și posterioare ale parcelelor și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă vor respecta prevederile prezentului R.L.U. În situațiile în care nu sunt prevăzute reglementări specifice în prezentul Regulament, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) și din serviciile de vedere, cu respectarea Noului Cod Civil (*Legea 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil*).
- (4) Conform Noului Cod Civil, la clădirile noi se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, serviciile de vedere și serviciile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (5) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. obținut la faza D.T.A.C.
- (6) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., obținut la faza D.T.A.C.
- (7) Este interzisă amplasarea de construcții anexă.

### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor**

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de **3,0m**.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile din drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri, pante etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice. Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul funcțiunilor cu acces public.
- (3) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- (4) Căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din *Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007*, cu modificările și completările ulterioare.
- (5) Accesese pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile cu funcțiuni publice și în spațiile deschise de interes public.
- (6) Pentru locuințe și funcțiunile de interes public, staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (7) Sub spațiul public din partea centrală a zonei reglementate se va realiza o parcare publică, cu acces pe rampă cu dublu sens dinspre strada Consiliul Europei, în zona situată între Magazinul Sigma și Hotelul "Double Tree by Hilton".

## **2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **(1) Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara**

- *Toate clădirile noi 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.*

#### Energie electrică:

- *Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.*
- *Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.*
- *Mobilierul urban aferent (cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va amplasa ulterior obținerii avizului Serviciului de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara.*
- *Este interzisă utilizarea și amplasarea pe fațade a antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit.*

#### Gaze naturale:

- *Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.*
- *Cofretul, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.*
- *Crearea de noi rețele îngropate aprobate trebuie, înainte de execuție, să aibă avize de specialitate.*

#### Termoficare:

- *Este interzisă montarea de captatoare solare pentru încălzire și pentru prepararea apei calde menajere*

- (2) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (3) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (4) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (5) Se va asigura un iluminat public adecvat funcțiunii zonei și asigurării securității circulației în zonă.
- (6) Linii electrice aeriene (LEA) de medie și joasă tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES) și să fie retrasate pe domeniul public în măsura identificării unor noi trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) și cu acordul administratorilor acestor rețele. Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se vor respecta distanțele de protecție și distanțele de siguranță impuse de lege (conform NTE-003/04/00).
- (7) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.*
- (8) Colectarea apelor uzate menajere se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua publică de canalizare.
- (9) Evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare se va efectua respectând prevederile *H.G. 188/2002 pentru aprobarea Normelor privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare*, modificat și completat prin H.G. nr. 352/2005, NTPA 002.
- (10) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să fie racordat la rețeaua publică
- (11) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (12) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament se recomandă ca scurgerea apelor pluviale să se realizeze prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la sistemul public de canalizare a apelor pluviale.
- (13) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (11) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.

## **2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

- (1) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (cf. Legii nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în cel puțin 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil<sup>1</sup>.
- (2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

## **2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri**

- (1) Plantarea arborilor va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate. Pentru siguranța clădirilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,0 m** de acestea.
- (2) Spațiile verzi publice sunt în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, acesta având obligația amenajării și întreținerii lor conform destinației acestora.
- (3) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (4) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite impermeabilizarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (5) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

<sup>1</sup> Extras din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul* cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

### 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 3.1. Zone și subzone funcționale

##### I. GENERALITĂȚI

Zona reglementată are o suprafață totală de 1,6 ha, aceasta făcând parte din zona centrală a Municipiului Sighișoara.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul R.L.U. au rolul de a completa și detalia R.L.U. aferent **P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara** (în vigoare) și sunt menite să traseze o serie de direcții de acțiune ce vor sta la baza unui **concurs de soluții de arhitectură și urbanism** ce se va organiza ulterior aprobării prezentei documentații de urbanism. Concursul va avea ca scop găsirea unei soluții de conformare arhitecturală a zonei reglementate, în raport cu vecinătățile și cu zona construită protejată aferentă Cetății Sighișoara.

Prezentul R.L.U. este structurat pe zone și subzone funcționale.

##### II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

În *Planșa 1.4.5 - 2. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1.000, aferentă prezentei documentații de urbanism*, sunt specificate zonele și subzonele funcționale din cadrul zonei reglementate aferente prezentului P.U.Z.

În teritoriul reglementat, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

##### **C – COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

**C** – Comerț și servicii de interes general

**(max. P+1+M, 3N supraterrane)**

**CL1** - Comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire

**(max. P+1+M, 3N supraterrane)**

##### **SP – SPAȚII PUBLICE PROPUSE PENTRU AMENAJARE PRIN CONCURS DE SOLUȚII ORGANIZAT ULTERIOR**

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

##### DESCRIEREA ZONEI

##### I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Funcțiunea dominantă, funcțiuni complementare, condiții de autorizare a lucrărilor de construire

##### II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

##### III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Art. 10 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

Art. 16 Împrejmuiri

##### IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Art. 19 Depășiri ale coeficientului maxim de utilizare a terenului (CUT)

#### 4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

**Notă:** Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.

##### **4.1. C – COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

###### **DESCRIEREA ZONEI**

**Noile construcții din cadrul acestor subzone funcționale vor trebui să aibă în vedere vizibilitatea sitului înscris în Lista Patrimoniului Mondial de la nivelul noii piețe publice.**

**Tipuri de subzone funcționale:**

**C** – Comerț și servicii de interes general

**CL1** - Comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire

###### **I. GENERALITĂȚI**

Funcțiunile principale ale zonei sunt cele de comerț și servicii de interes general, relaționate în special cu noua piață publică ce se dorește a fi amenajată adiacent, în urma unui **concurs de soluții** organizat ulterior aprobării prezentei documentații de urbanism.

###### **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**

- (1) Se vor respecta prevederile *Cap. 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit*
- (2) Toate lucrările în faza de proiectare D.T.A.C. vor fi supuse avizării de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara și de către Ministerul Culturii, precum și de alte instituții abilitate cf. legislației în vigoare.

###### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

###### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) **CL1:** Locuire
- (2) Structuri de cazare; unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare
- (3) Unități comerciale, comerț specializat
- (4) Alimentație publică
- (5) Servicii financiar-bancare și de asigurări
- (6) Sedii de companii și firme
- (7) Activități pentru servicii specializate și profesii liberale
- (8) Activități artizanale și manufactură, nepoluante
- (9) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)
- (10) Instituții, servicii și echipamente publice – administrație publică locală
- (11) Servicii de formare – informare
- (12) Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare
- (13) Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale

###### **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) Schimbarea destinației locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între orele 8.00 și 20.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

###### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) **Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**
  - *antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei*
  - *construcții destinate creșterii animalelor*
  - *crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.*
- (2) **C:** Locuințe

- (3) Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații de carburanți
- (4) Spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante
- (5) Comerț și depozitare materiale de construcții
- (6) Unități de învățământ: creșe și grădinițe private, cu respectarea legislației în vigoare
- (7) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat
- (8) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- (9) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice
- (10) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora
- (11) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- (12) Exclusiv parcaje la sol, supraterane sau subterane
- (13) Construcții anexe.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) Se vor respecta prevederile din cadrul planșei 1.4.5 – 1. *Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică și planșei 1.4.6. Regimul juridic și circulația terenurilor.*
- (2) Se consideră **parcele existente** acele parcele rezultate în urma trecerii în domeniul public al Municipiului Sighișoara a suprafețelor de teren necesare amenajării noii piețe urbane publice și lărgirii Intr. Ocravian Goga, conform planșei 1.4.6. *Regimul juridic și circulația terenurilor și planșei 1.4.5 – 2. Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională.*
- (3) Se consideră **parcele noi** acele parcele rezultate în urma operațiunii de divizare sau comasare a parcelelor existente (descrise la alin. anterior).
- (4) Pentru **parcelele noi** – Se consideră parcele construibile acele parcele a căror suprafața minimă este de **700mp** și care au o deschidere minimă către drumul public de **8,0 m** (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil).

#### **ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Toate construcțiile noi se vor amplasa pe aliniament;
- (2) **Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**
  - *Se pot autoriza retrageri sau avansări față de aliniament a unor părți de fațade de deasupra parterului; consolele nu vor putea depăși 0,60m față de aliniament;*

#### **ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- (1) Construcțiile noi se vor amplasa în cadrul edificabilelor, conform planșei 1.4.5 – 1. *Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică.*
- (2) Pentru parcelele care se învecinează pe una dintre limitele laterale cu parcele având construcții viabile din punct de vedere constructiv și urbanistic, este obligatorie amplasarea noii construcții pe acea limită laterală.

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) **Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**
  - *Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât prospectul să permită o iluminare suficientă a fiecărui geam de la o cameră de locuit. Acest prospect va fi determinat înscriind construcțiile într-un unghi definit de o oblică de 60° de la parapetul celei mai joase ferestre*
  - *Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3m.*

#### **ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR**

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

## ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### (1) Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:

- Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor PSI în vigoare;
- Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare
- Îmbrăcămintea circulațiilor destinate în principal pietonilor se va executa din materiale geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor de parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).
- Se recomandă materialele naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori.
- Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării de către Ministerului Culturii și Identității Naționale (Comisia Națională a Monumentelor Istorice – C.N.M.I.)

### (2) Parcelele existente (conform ART.5, alin. (2)) și parcelele noi (conform ART.5, alin. (3)) trebuie să aibă asigurat accesul carosabil și pietonal direct din drumul public.

### (3) Pentru parcelele existente (conform ART.5, alin. (2)), în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces pietonal în curtea posterioară printr-un pasaj (gang);

## ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

### (2) Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:

- Parcajele trebuie amenajate, dacă e posibil, pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.
- În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului regulamentar.

## ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

### (1) Regimul maxim de înălțime în cadrul zonei reglementate este de **P+1+M (3N supraterrane)**;

### (2) Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:

#### Construcții existente

- Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale, cu excepția cazului când se impun anumite modificări
- Orice modificare a înălțimii clădirilor existente, cu valoare ambientală [Str. Morii nr. 8, nr. 10] trebuie justificată cu desene, machete, foto-montaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate

#### Construcții noi

- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,5m mai jos / sus față de clădirile.
- Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,5m la cornișă și 1m la coamă se raportează la clădirea existentă
- **În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.**

### (3) Pentru parcela identificată în planșa 1.4.5 – 1. Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică cu **poziția 1**, înălțimea maximă la coamă nu va depăși înălțimea maximă la coamă a construcțiilor existente pe strada Morii nr. 10, cu scopul de a asigura **vizibilitatea sitului înscris în Lista Patrimoniului Mondial de la nivelul noii piețe publice**;

### (4) Pentru parcelele identificate în planșa 1.4.5 – 1. Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică cu **pozițiile 2 și 3**, înălțimea maximă la coamă nu va depăși înălțimea maximă la coamă a construcțiilor existente pe strada Morii nr. 8, cu scopul de a asigura **vizibilitatea sitului înscris în Lista Patrimoniului Mondial de la nivelul noii piețe publice**;

### (5) Se admite modificarea podurilor existente doar cu scopul de a fi transformate în mansarde, fără modificarea volumului acoperisului;

- (6) Este obligatorie acoperirea clădirilor noi cu acoperiș cu șarpantă a cărei înclinație, în cazul corpurilor de clădire orientate către domeniul public, să fie cuprinsă între 40-55° (cu respectarea înălțimii maxime la coamă).

### ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

#### (1) Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:

Pentru **clădirile existente** este interzisă:

- Imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii
- Imitarea materialelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente)
- Utilizarea tâmplăriei metalice (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 avizate în cadrul procedurii de emitere a autorizației de construire
- Utilizarea pe fațadele clădirilor a materialelor pentru construcții provizorii (materiale plastice, etc)

Aspectul exterior al **clădirilor existente** va respecta prevederile după cum urmează:

- Se vor suprima rețelele și conductele parazite.
- Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor din piatră aparentă 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 menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

#### Materialele de construcție

- Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la soluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu zugrăveli sau tencuieli, ele vor fi degajate de acoperiri și repute 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 colorate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele se vor executa în tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.
- Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

#### Tâmplărie exterioară

- În clădirile cu valoare ambientală [str. Morii nr. 8 și str. Morii nr. 10] refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor. Când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

#### Acoperișuri

- Se interzic următoarele materiale: azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, tablă.
- Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu țigle speciale.
- 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 procedurii de obținere a autorizației de construire, 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), se vor executa din tablă de zinc, acestea se vor lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei alămite.



- 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 grupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.
- Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după cele 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 metalice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul pulic.

#### **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 machetărie 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 folosirea grilajelor 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. Se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă, pe bază de cerere, susținută cu argumente grafice.
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.
- Se vor folosi uși exterioare din lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit. Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.
- La imobilele existente nu se acceptă balcoane care avansează în spațiul public.
- Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadei.
- Curțile de serviciu (spații gospodărești sau locuri de depozitare a pubelelor) se vor disimula în interiorul imobilelor.
- 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 (ex. curți interioare, ganguri etc)

În cazul **clădirilor existente cu destinație comercială**, se vor avea în vedere următoarele reglementări:

#### **Fațade comerciale – vitrine**

- Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări se vor însoți cu plan de situație, releveu al fațadei care se modifică și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiectul de modificare trebuie să rezulte, (scara 1:50), modul de tratare al golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

#### **Vitrine la stradă**

- Inserția acestui tip de vitrine va trebui să respecte ritmul parcellarului. Regruparea mai multor localuri înșiruite sau instalarea unui local comercial ce transcende una sau mai multe limite separatoare nu se va transpune într-o singură vitrină.
- Montatura vitrinei va corespunde ritmului și decupajului parcelor, marcat prin succesiunea clădirilor. Dacă arhitectura clădirii sau compoziția generală a străzii permit, o ieșire în relief de maxim 0,20m va fi permisă. Dacă nu, vitrinele vor fi retrase de la planul fațadei cu minim 0,20m.
- Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor și nu vor putea depăși nivelul inferior al golurilor de la primul etaj (balcoanele și balustradele decorative vor rămâne libere).
- Pentru imobilele vechi, cu goluri la parter, se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazămului central.

#### **Firme, materiale și culori**

- Firmele, materialele și culorile vor fi amplasate având la bază o autorizație de construire. Cererile de autorizații de construire se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

- Se interzic mari suprafețe unite în plastic strălucitor, metal polisat sau sticlă reflectorizantă, pictură sau afișaj permanent pe geamuri.
  - În cazul în care se utilizează metal pentru realizarea suporturilor vitrinelor, accesoriile vor fi din același material lăcuit.
  - Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare cu fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.
  - Se interzic următoarele elemente: dispozitive sclipitoare, afișaje electronice, inscripții sub marchize sau cornișe, inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri, reclame pe zid.
  - Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând orice reclamă de marcă.
  - Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.
  - Însemnele paralele cu fațada se vor limita la una pe aceeași linie a fațadei și la lungimea vitrinei, respectând trama parcellară dacă mai multe parteruri de clădiri alipite sunt alipite prin aceeași funcțiune.
  - Însemnele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse
- (2) Pentru **clădirile noi** se prevăd următoarele:
- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și trebuie să asigure integrarea în aspectul general al zonei
  - Arhitectura fațadelor și volumetria clădirilor noi vor prelua principiile compoziționale ale arhitecturii tradiționale existentă în zonă: utilizarea acoperișului de tip sarpantă urmărind reglementările Art. 12, raportul plin-gol specific zonei, proporțiile golurilor (uși, ferestre, vitrine) existente în zonă, ritmul clădirilor învecinate, evidențierea registrelor.
  - Este interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii
  - Se va asigura coerența în cazul amplasării de firme, afișaje și mobilier urban;
  - Se interzice amplasarea rețelelor pe fațadele clădirilor;
  - Se recomandă ca modelele noi de feronerie (grilaje, balcoane, decorații etc.) să urmărească principiile decorative ale elementelor de feronerie ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală existente în zonă;

#### **Materialele de construcție**

- Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- Nu este permisă imitarea materilelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente)
- Nu este permisă utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a etc)
- Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la soluri sau la elemente de structură, elemente de modernatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. 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)
- Se recomandă, în cazul tencuielilor și zugrăvelilor exterioare folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidență disonanță cu caracterul zonei.
- Nu este permisă termoizolarea construcțiilor cu polistiren
- Paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt avizate în cadrul procedurii de emitere a autorizației de construire

#### **Tâmplărie exterioară**

- Nu este permisă utilizarea tâmplăriei metalice sau a tâmplăriei din PVC (pentru uși, ferestre etc)
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.
- Este permisă utilizarea obloanelor exterioare, din lemn tratat sau vopsit.
- Se recomandă folosirea tâmplăriei exterioare (uși, ferestre) din lemn tratat sau vopsit.

### Acoperișuri

- *Se interzic următoarele materiale: azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, tablă.*
- Este interzisă realizarea de acoperișuri terasă.
- Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă solzi sau olane având forme și culori asemănătoare cu cele care se regăsesc la clădirile existente având valoare arhitecturală sau ambientală deosebită. Coamele se vor realiza cu țigle speciale.
- Este permisă utilizarea de lucarne

### Elemente secundare

- Se recomandă ca modelele noi de feronerie (grilaje, balcoane, decorații etc.) să urmărească principiile decorative ale elementelor de feronerie ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală existente în zonă;
- *Se interzice confecționarea elementelor de machetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.*
- *Se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, pe cât posibil, se va reduce numărul acestora prin grupări;*
- *Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor*
- Nu se admite utilizarea balustrilor sau a altor elemente prefabricate de acest tip;

### Fațade comerciale – vitrine la stradă

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor și nu vor putea depăși nivelul inferior al golurilor de la primul etaj (balcoanele și balustradele decorative vor rămâne libere).

### Firme publicitare, materiale și culori

- *Se interzic mari suprafețe unite în plastic strălucitor, metal polisat sau sticlă reflectorizantă, pictură sau afișaj permanent pe geamuri.*
- *Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare cu fațadă*
- *Se interzic următoarele elemente: dispozitive sclipitoare, afișaje electronice, inscripții sub marchize sau cornișe, inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri, reclame pe zid*

### ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

### ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.

### ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) **Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**

- *Când împrejmuirile pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite vor putea fi materializate printr-o linie de pavaj.*
- *Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.*
- *Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații cu gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente.*

- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi de maxim 1,80m.

- (3) Se interzic către domeniul public gardurile din metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

**IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR****ART. 18 și ART. 19 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

PARCELA	REGIM DE ÎNĂLȚIME	P.O.T.	C.U.T.
1	P+1+M	55%	1,40
2	P+1+M	90%	2,30
3	P+1+M	75%	1,95

- (1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului inferior mansardei.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

## **4.2. SPAȚII PUBLICE PROPUSE PENTRU AMENAJARE PRIN CONCURS DE SOLUȚII ORGANIZAT ULTERIOR**

### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona cuprinde suprafețe de teren fără funcțiune la momentul realizării prezentei documentații de urbanism, ce se doresc a fi transformate într-un spațiu public urban și o parcare publică subterană.

Această zonă va constitui un nou pol destinat diferitelor activități de petrecere a timpului liber (spații de socializare, spații pentru organizarea unor evenimente în aer liber etc.) precum și un important punct de plecare al turiștilor către principalele zone turistice din municipiu.

Spațiul destinat parcării subterane va deservi în egală măsură turiștii cât și locuitorii municipiului.

Amenajarea noilor spații va constitui subiectul unui **concurs de soluții ce se va organiza ulterior** aprobării prezentei documentații de urbanism.

Se recomandă ca soluția să fie avizată de către o comisie organizată în cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara din care să facă parte specialiști din domeniul protecției patrimoniului.

### **I. GENERALITĂȚI**

- (1) Funcțiunile dominante sunt: loisir, comerț, parcaj subteran.

#### **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

- (1) Se vor respecta prevederile *Cap. 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit al prezentului R.L.U.*
- (2) Soluția va pune în valoare **axele compoziționale** evidențiate în *Planșa 1.4.5 – 1. Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică.*
- (3) Soluția va ține cont de **legăturile pietonale** dintre funcțiuni și de **zonele de acces** către spațiul public propus pentru amenajare, evidențiate în *Planșa 1.4.5 – 1. Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică.*

### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) Spații pietonale, locuri de odihnă, spații de socializare;
- (2) Mobilier urban;
- (3) Pergole;
- (4) Fântâni;
- (5) Amenajări și construcții cu caracter provizoriu, pentru expoziții, activități culturale, alimentație publică și comerț;
- (6) Târg cu specific local sau sezonier;
- (7) Grupuri sanitare publice;
- (8) Spații plantate;
- (9) Parcaje publice subterane, conform normelor în vigoare, cu accese pietonale de la suprafața terenului (scări, ascensoare, rampe pietonale etc.); accesul trebuie să fie protejat contra intemperiilor.

#### **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) Se admite amplasarea de platforme pietonale la cote de nivel diferite, fără a depăși +/-1,0m față de cota actuală a terenului.

#### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR**

#### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

#### **ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Amplasarea construcțiilor nu va bloca axele de perspectivă, zonele de acces către noua piață publică sau zonele de legătură cu vecinătățile (evidențiate în *Planșa 1.4.5 – 1. Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică*)

#### **ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- (1) Amplasarea construcțiilor nu va bloca axele de perspectivă, zonele de acces către noua piață publică sau zonele de legătură cu vecinătățile (evidențiate în cadrul *Planșei 1.4.5 – 1. Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică*)
- (2) Construcțiile realizate în spațiul public nu vor institui servituți imobilelor cu care se învecinează;

#### **ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) Prin amplasarea și modul de construire al elementelor de la suprafața solului nu se vor pune în pericol construcțiile subterane (pericol de incendiu, scurgerea apelor supraterane și subterane etc.); elementele de suprafață vor fi construite în așa fel încât să se formeze un număr minim de grupări;

#### **ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR**

- (1) Se aplică prevederile din *Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*, al prezentului R.L.U.

#### **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- (1) Se va asigura accesul carosabil restricționat din circulațiile publice pentru întreținere, aprovizionare.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri și a ambulanțelor.
- (3) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în cadrul parcerii subterane;
- (2) Staționarea autovehiculelor la suprafață se va asigura în afara zonei **SP**.

#### **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Construcțiile care au caracter provizoriu / sezonier vor avea o înălțime maximă de 4,0m;
- (2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foișoare, construcții pentru spectacole, conform legislației în vigoare;
- (3) Cădirile durabile (grupuri sanitare, accese în subteran, instalații de aerisire etc) vor avea înălțimea maximă de 4,0 m, măsurată între nivelul superior al amenajării orizontale și nivelul inferior al streșinii fiecărei clădiri din piață.

#### **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

- (1) Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
- (3) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise, pastelate. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (4) Iluminatul ambiental va ține cont de specificul zonei și nu va utiliza culori stridente care să denatureze aspectul exterior al clădirilor și amenajările propuse în cadrul noului spațiu public.
- (5) Acoperirea clădirilor trebuie să țină cont de modul de percepere al acoperișurilor din Cetatea Sighișoara; acoperirea în terasă este permisă numai în funcție de aceste criterii.

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Se aplica prevederile din *Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*, al prezentului R.L.U

**ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Proiectul de amenajare a spațiului public urban va ține cont de propunerile de organizare a spațiului public prevăzute în *Planșa 1.4.5. – 1. Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică*.
- (2) Se vor amenaja aliniamente vegetale decorative și spații tampon față de funcțiunile învecinate;
- (3) În cazul spațiilor plantate, se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

**ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- (1) Spațiile pietonale nu vor avea împrejurimi către spațiile carosabile.

**IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR****ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) P.O.T. maxim = 5% (pentru clădirile noi de pe parcela **SP**).

**ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- (1) C.U.T. maxim = 0,05 (pentru clădirile noi de pe parcela **SP**).

### **4.3. PARCELA AFERENTĂ CLĂDIRII "C.E.C."**

#### **DESCRIEREA ZONEI**

Prin prezentul PUZ se definesc cele două direcții majore de intervenție asupra parcelei, împreună cu reglementările urbanistice care decurg din acestea.

Cele două direcții de dezvoltare urbanistică sunt:

**Varianta 1:** menținerea clădirii existente, remodelarea volumetriei existente a acoperișului clădirii și modificarea arhitecturii fațadelor.

În cazul Variantei 1 soluția de intervenție asupra imobilului se va decide în urma unui proiect de specialitate ce va include o expertiză tehnică a structurii existente.

Este obligatorie desființarea celor 2 elemente de colț ale șarpantei, acestea fiind elemente arhitecturale care opturează vizibilitatea asupra Cetății Sighișoara dinspre Str. 1 Decembrie 1918; de asemenea acestea sunt elemente arhitecturale care nu se armonizează cu arhitectura tradițională săsească regăsită în zona istorică a Municipiului Sighișoara. Este de menționat, de asemenea, faptul că această clădire este vizibilă din zona Pieței Muzeului, printr-o perspectivă descendentă, în consecință volumetria acestei construcții joacă un rol important în modul în care este percepută zona și trebuie tratată în consecință.

**Varianta 2:** demolarea clădirii existente și construirea unei clădiri noi

În elaborarea soluției de arhitectură se va ține cont de faptul că obiectul de arhitectură se află în Zona de Protecție a bunului înscris În Lista Patrimoniului Mondial. Se va ține cont de faptul că obiectul de arhitectură este vizibil din Cetate și că, în același timp, joacă un rol în modul în care Cetatea este percepută în Orașul de Jos, în zona Pieței O. Goga.

#### **I. GENERALITĂȚI**

Funcțiunile principale ale zonei sunt cele de comerț, servicii de interes general și locuire.

#### **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**

- (1) Se vor respecta prevederile *Cap. 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit*
- (2) Toate lucrările în faza de proiectare D.T.A.C. vor fi supuse avizării de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara și de către Ministerul Culturii, precum și de alte instituții abilitate cf. legislației în vigoare.

#### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) Structuri de cazare; unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare
- (2) Alimentație publică
- (3) Unități comerciale, comerț specializat
- (4) Servicii financiar-bancare și de asigurări
- (5) Sedii de companii și firme
- (6) Activități pentru servicii specializate și profesii liberale
- (7) Activități artizanale și de manufactură (nepoluante)
- (8) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)
- (9) Instituții, servicii și echipamente publice – administrație publică locală
- (10) Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare
- (11) Locuire
- (12) Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale

##### **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) Nu este cazul

##### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) **Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**
  - *antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei*
  - *construcții destinate creșterii animalelor*



- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.
- (2) Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, servicii și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații de carburanți
- (3) Spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, depozitare de materiale toxice sau poluante
- (4) Comerț și depozitare materiale de construcții
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat
- (6) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- (7) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice
- (8) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora
- (9) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- (10) Exclusiv parcaje la sol, supraterane sau subterane
- (11) Construcții anexe.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) Se vor respecta prevederile din Planșa 1.4.5 – 1. *Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică.*

#### **ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) **Varianta 1:** Se mențin retragerile față de aliniament ale clădirii existente
- (2) **Varianta 2:** Construcțiile noi se vor amplasa pe aliniament;
- (3) **Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**
  - *Se pot autoriza retrageri sau avansări față de aliniament a unor părți de fațade de deasupra parterului; consolele nu vor putea depăși 0,60m față de aliniament;*

#### **ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- (1) **Varianta 1:** Se mențin retragerile față de limitele laterale și limitele posterioare ale clădirii existente
- (2) **Varianta 2:** Construcțiile noi se vor amplasa în cadrul edificabilului, conform planșei 1.4.5 – 1. *Reglementări urbanistice. Propuneri de organizare urbanistică.*

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) **Varianta 1:** Nu este cazul
- (2) **Varianta 2: Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**
  - *Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate încât prospectul să permită o iluminare suficientă a fiecărui geam de la o cameră de locuit. Acest prospect va fi determinat înscriind construcțiile într-un unghi definit de o oblică de 60° de la parapetul celei mai joase ferestre*
  - *Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3m.*

#### **ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR**

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

#### **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- (1) **Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**
  - *Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor PSI în vigoare;*
  - *Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare*
  - *Îmbrăcămintea circulațiilor destinate în principal pietonilor se va executa din materiale geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor de parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).*

- Se recomandă materialele naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori.
  - Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării
- (2) **Parcellele** trebuie să aibă asigurat accesul carosabil și pietonal direct din drumul public.
- (3) **Varianta 2:** Se va asigura un acces carosabil în cadrul parcelei din intrarea Octavian Goga;

#### ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**
- *Parcajele trebuie amenajate, dacă e posibil, pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate deasemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.*
  - *În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului regulamentar.*

#### ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **Varianta 1:** Se menține regimul de înălțime al clădirii existente **P+1+M (3N supraterrane)**;
- (2) **Varianta 2:** Regimul maxim de înălțime al clădirii noi este de **P+1+M (3N supraterrane)**;
- (3) **Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:**
- Varianta 2 - Construcții noi:**
- *înălțimea absolută se limitează la 14m măsurată de la terenul natural la coama acoperișului.*
  - **În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.**
- (4) **Varianta 1 + Varianta 2:** Este obligatorie acoperirea clădirilor noi cu acoperiș cu șarpantă a cărei înclinație, în cazul corpurilor de clădire orientate către domeniul public, să fie cuprinsă între 40-55° (cu respectarea înălțimii maxime la coamă).

#### ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) **Varianta 1:** Operațiunile de intervenție asupra clădirii existente sunt: menținerea clădirii existente, remodelarea volumetriei existente a acoperișului clădirii și modificarea arhitecturii fațadelor. Proiectul de specialitate va include, în mod obligatoriu, desființarea celor două elemente de colț ale șarpantei, care obturează vizibilitatea către Cetate dinspre Str. 1 Decembrie 1918, cf. *Planșei 1.4.5. – 5. Reglementări urbanistice. Intervenții asupra Clădirii C.E.C.*

Mențiune: Proiectul de intervenție va include studiu fotografic al situației existente pe care vor fi marcate zonele propuse spre desființare; planșele respective vor fi vizate spre neschimbare.

- (2) **Varianta 1+Varianta 2:**

Pentru **clădiri** se prevăd următoarele:

- Aspectul exterior al clădirii trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și trebuie să asigure integrarea clădirii în contextul construit al zonei
- Arhitectura fațadelor și volumetria clădirii noi vor prelua principiile compoziționale ale arhitecturii tradiționale existentă în zonă: utilizarea acoperișului de tip șarpantă urmărind reglementările Art. 12, raportul plin-gol specific zonei, proporțiile golurilor (uși, ferestre, vitrine) existente în zonă, ritmul golurilor din clădirile învecinate, evidențierea registrelor.
- *Este interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale nespecifice regiunii*
- Se va asigura coerența în cazul amplasării de firme, afișaje și mobilier urban;
- Se interzice amplasarea rețelelor pe fațadele clădirilor;
- Se recomandă ca modelele noi de feronerie (grilaje, balcoane, decorații etc.) să urmărească principiile decorative ale elementelor de feronerie ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală existente în zonă;

#### Materialele de construcție

- *Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la soluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. 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)*

- Se recomandă, în cazul tencuielilor și zugrăvelilor exterioare folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidență disonantă cu caracterul zonei.
- Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- *Nu este permisă imitarea materilelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente)*
- *Nu este permisă 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 avizate în cadrul procedurii de emitere a autorizației de construire*

#### **Tâmplărie exterioară**

- Se recomandă folosirea tâmplăriei exterioare din lemn tratat sau vopsit.
- Este permisă utilizarea obloanelor exterioare, din lemn tratat sau vopsit.
- Nu este permisă utilizarea tâmplăriei metalice sau a tâmplăriei din PVC (pentru uși, ferestre etc)
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.

#### **Acoperișuri**

- Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă solzi sau olane având forme și culori asemănătoare cu cele care se regăsesc la clădirile existente având valoare arhitecturală sau ambientală deosebită. Coamele se vor realiza cu țigle speciale. Se interzice folosirea azbocimentului, cartonului asfaltat, materialelor plastice, tablei
- Este permisă utilizarea de lucarne
- *Se interzic următoarele materiale: azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, tablă.*
- Este interzisă realizarea de acoperișuri terasă.

#### **Elemente secundare**

- Se recomandă ca modelele noi de feronerie (grilaje, balcoane, decorații etc.) să urmărească principiile decorative ale elementelor de feronerie ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală existente în zonă;
- *Se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, pe cât posibil, se va reduce numărul acestora prin grupări;*
- *Se interzice confecționarea elementelor de machetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.*
- Nu se admite utilizarea baluștrilor sau a altor elemente prefabricate de acest tip;

#### **Fațade comerciale – vitrine la stradă**

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor și nu vor putea depăși nivelul inferior al golurilor de la primul etaj (balcoanele și balustradele decorative vor rămâne libere).

#### **Firme, materiale și culori**

- *Se interzic mari suprafețe unite în plastic strălucitor, metal polișat sau sticlă reflectorizantă, pictură sau afișaj permanent pe geamuri.*
- *Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare cu fațadă*
- *Se interzic următoarele elemente: dispozitive sclipitoare, afișaje electronice, inscripții sub marchize sau cornișe, inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri, reclame pe zid*

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

#### **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.

#### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- (1) Conform P.U.Z. pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara:

- Când împrejuririle pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite vor putea fi materializate printr-o linie de pavaj.
  - Împrejuririle noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații cu gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente.
- (2) Împrejurirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejuriri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (3) Se interzic către domeniul public gardurile din metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

#### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

##### **ART. 18 și ART. 19 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Parcela	REGIM DE ÎNĂLȚIME	P.O.T.	C.U.T.
4 <b>Varianta 1: Menținerea clădirii existente cu remodalea fațadelor și a volumetriei acoperișului</b>	P+1+M se menține înălțimea actuală la cornișă +/- 0,5m	se menține POT actual (58%)	1,60
4 <b>Varianta 2: Desființarea integrală a clădirii existente</b>	P+1+M se menține înălțimea actuală la cornișă +/- 0,5m	75%	1,95

- (1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului inferior mansardei.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

## 5. ANEXE

### 5.1. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL P.U.Z. STRADA OCTAVIAN GOGA, MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

**ALINIAMENTUL PARCELEI** - linia de demarcație între parcelă și domeniul public; o parcelă poate avea unul sau mai multe aliniamente<sup>2</sup>.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia imaginată pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

**CONSTRUCȚII ANEXE** - construcții de mici dimensiuni (maxim 1 nivel suprateran), realizate independent de clădirea/clădirile principală/e, cu funcțiuni precum : gararea autovehiculelor (1-2 mașini), bucătării de vară, cămări, magazii, adăpostirea animalelor (grajduri), depozitarea produselor agricole pentru subzistență sau comercializare, adăpostirea unor utilaje ce deservește tehnico-edilitar construcția principală sau altor activități similare. Suprafața acestora NU se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT.

**CLĂDIRI PRINCIPALE** – clădiri în care se desfășoară activitatea principală, specifică zonei funcționale din care face parte imobilul.

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**<sup>3</sup> - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor = Sd) și suprafața terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului inferior mansardei.

Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

**CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNȘIRUITE** – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate .

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / STREAȘINĂ**- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren și cea mai înaltă cornișă / streașină a clădirii.

**LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI** - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

**LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI** linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

**PARCELARE** - În sensul prezentului R.L.U., parcelarea reprezintă operațiunea de împărțire a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construite, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z.

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

**DESCĂRCARE DE SARCINĂ ARHEOLOGICĂ** - cf. OG 43/2000, ART. 5(11): "Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente".

<sup>2</sup> nu se aplică în cazul parcelelor fără aliniament (parcele înfundate) ;

<sup>3</sup> Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definierea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

**DIVIZARE** – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U.

**COMASARE** – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele, sau părți din parcelele diferite, într-o singură parcelă. Imobilul rezultat constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul R.L.U.

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** <sup>4</sup> - reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei (St).

$$POT (\%) = Sc \times 100 / St$$

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. Gangurile în clădiri se includ în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

**RETRAGERILE LATERALE** – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

**RETRAGEREA POSTERIOARĂ** –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

**MANSARDĂ** - ultimul nivel locuibil al unei clădiri, cu o înălțime a aticului (pereții verticali perimetrali) de maxim 1,80m (înălțime liberă la interior) și care se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 de grade. În acest volum nu poate exista decât un singur nivel.

**MONUMENT** - cf. L 422/2001, ART. 3(A): "construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acesta, precum și lucrările artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic".

**MONUMENT ISTORIC ÎNSCRIS ÎN LISTA PATRIMONIULUI MONDIAL (L.P.M.)** - cf. OG 47/2000, ART. 2: "Monumentele istorice din România înscrise în Lista patrimoniului mondial de către Comitetul patrimoniului mondial de pe lângă UNESCO".

**ZONE CU PARCELAR CONSTITUIT** – zone din teritoriul intravilan în care trama stradală, diviziunea parcellară și fondul construit sunt suficient de bine conturate, de durabile și de adecvate destinației propuse pentru a putea servi drept bază de dezvoltare urbană în viitor.

**ZONĂ DE PROTECȚIE** – suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

**ZONĂ DE PROTECȚIE A UNUI MONUMENT ISTORIC** - cf. L 422/2001, art. 8: "(1) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. (2) delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii. (3) în zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii". Art. 59: "Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră zonă de protecție o suprafață delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților".

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

<sup>4</sup> Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definierea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

## 5.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

### REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - *Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură* stabilește următoarele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț ;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, stabilește:

- (1) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
  - 1.1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
  - 1.2. Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații/șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
  - 1.3. Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- (2) Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):
  - 2.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
  - 2.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
  - 2.3. Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
  - 2.4. În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.

### REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

La proiectarea și executarea rețelilor de alimentare cu energie electrică se vor respecta următoarele standarde și prescripții :

- NTE 101-08-00 Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 20 kV ;
- NTE003-04-00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV ;
- PE 106-2003 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune ;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelilor subterane;
- STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție ;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelilor de cabluri electrice ;
- SR 13433 - Iluminatul căilor de circulație;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.

## REȚELELE DE GAZE NATURALE

Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008*, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele :

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	3,0
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
8	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelilor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.