

PRIMĂRIA ORAȘULUI RUPEA

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAȘUL RUPEA, JUDEȚUL BRAȘOV**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN TEAM S.R.L. BUCUREȘTI

IULIE 2015

**S.C. URBAN TEAM S.R.L.**

Bulevardul Ion Mihalache nr.150, bl. 7, sc A, et 1, ap 8, sector 1 cod poștal 011207 București
Str. Dristorului nr.108-110, bl.16ABC, sc.C, et.1, ap.103 sector 3 cod poștal 031542 București
Tel/Fax: 021 648 68 70 email: office@urbanteam.ro web: www.urbanteam.ro
conturi: RO83INGB0000999900902196 ING Bank - Office Dristor
RO86TREZ7015069XXX007382 Trezoreria Sector 1



PROIECTANT GENERAL: **SC URBAN TEAM SRL**

ȘEF PROIECT: **urb. DANA APOSTOL**

URBANISM:	urb. Victor GHEORGHE urb. Dana APOSTOL urb. Constantin OLTEANU urb. peisagist Irina CIOANGHER
CONDIȚII GEOTEHNICE:	Geograf Daniela BULIGĂ
FACTORI DE MEDIU:	Geograf Raluca IARCA
POPULAȚIE ȘI DEMOGRAFIE/ PROBLEME ECONOMICE:	Proiectant de specialitate: SC CAPITEL PROIECT SRL adm.: arh. Marius BARBIERI
ISTORIE:	arh. atestat MCC Cătălina Dana PREDA
CĂI DE COMUNICAȚIE:	Victor PRECUP
REȚELE TEHNICO-EDILITARE:	Ing. Mariana DOROBANȚU Ing. Luiza MINCULESCU Ing. Florin CHIPERI
REDACTARE, GRAFICĂ COMPUTERIZATĂ:	Tehn. Bogdan SANDU



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAȘUL RUPEA, JUDEȚUL BRAȘOV**

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE	2
1. DOMENIU DE APLICARE	2
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	2
3. CONDIȚII DE APLICARE	2
4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.	3
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	4
6. REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR	7
7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	15
8. OBSERVAȚII	17
III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	18
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (UTR-uri SPECIFICE): UTR Cp1, UTR Cp2, UTR CR, UTR CF și UTR Lp	18
ZONA MIXTĂ: UTR M1 și UTR M2	64
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE: UTR Is	77
ZONA DE LOCUIT: UTR L1, UTR L2, UTR L3, UTR L4	86
ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE: UTR A1, UTR A1a și UTR A2	99
ZONA SPAȚIILOR VERZI: UTR V1, UTR V2, UTR V3 și UTR Vp	106
ZONĂ DE ACTIVITATI SPORTIVE ȘI TURISTICE: UTR Sp, UTR St	112
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE: UTR C1 și UTR C2	121
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ: UTR G1 și UTR G2	129
EX – ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN	134
IV. ANEXE	139
ANEXA 1 - Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire pentru parcelele situate în cadrul zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic (ZPCPA)	139
ANEXA 2 - Reguli generale cu privire la activitățile și modul de construire pentru parcelele situate în cadrul siturilor Natura 2000 sau a altor rezervații naturale.	143
ANEXA 3 - Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism	145
ANEXA 4 - Definiții ale unor termeni utilizați în regulamentul local de urbanism al orașului Rupea	150



I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1 Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al orașului Rupea.

1.2 Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.3 Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia.

1.4 Avizarea sau aprobarea unor documentații de urbanism ale căror prevederi referitoare la amplasament, funcțiune, volumetrie și aspectul arhitectural, materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică încalcă, după caz, Codul civil, legislația specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea și siguranța populației, mediul, protecția patrimoniului de orice natură sau protecția peisajului este interzisă.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Orașului Rupea

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.



3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condițiile legislației în vigoare.

4.2. Elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- a) zonele centrale ale localităților;
- b) zonele construite protejate;
- c) parcurile industriale, parcurile de activități sau tehnologice;
- d) zonele destinate hipermagazinelor și/sau parcurilor comerciale;
- e) zonele de producție;
- f) parcurile culturale;
- g) zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi;
- h) infrastructura de transport;
- i) zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
- k) alte zone stabilite de autoritățile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere funcțional și morfologic sau pentru suprafețe mai mari de 10.000 mp.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Intravilanul și terenurile agricole

5.1 Construcțiile se amplasează de regulă în intravilanul localităților, în cazuri excepționale pot fi amplasate în extravilan.

5.2 Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice.

5.3 Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație

5.4 Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului urbanistic general nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

Zone protejate naturale

5.5 Pe teritoriul administrativ al orașului Rupea au fost identificate 2 situri de importanță comunitară (ROSCI0227-Sighișoara Târnava Mare, ROSCI0303- Hârtibaciu Sud-Est) respectiv un sit avifaunistic (ROSPA0099-Podișul Hârtibaciului). De asemenea, pe teritoriul UAT Rupea se află și o rezervație geologică de stâncă bazaltică.

5.6 Propunerile planului urbanistic au evitat extinderea intravilanului în ariile naturale protejate. De asemenea, zonele neconstruite situate în intravilanul existent și interiorul unei arii naturale au fost propuse spre a fi scoase din intravilan.

5.7 Construirea în interiorul acestor arii naturale se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și ale Planului de Management al ariei protejate

5.8 În conformitate cu prevederile Legii Apelor 107/1996 și cu prevederile RGU privind evitarea amplasării construcțiilor în zonele inundabile se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și de asigurare a accesului la albiile minore.



Păduri

5.9 Este interzisă includerea pădurilor în intravilan (art. 7 din Codul Silvic al României, Legea nr. 46/2008). În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

5.10 Conform **Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților** la art. 4 litera k) este definită **pădurea de agrement** - pădurea sau zona împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber. Astfel pădurile aflate în intravilanul existent al orașului Rupea și înscrise în Registrul spațiilor verzi vor fi tratate ca păduri de agrement și vor putea avea doar amenajări minimale care să nu afecteze arborii maturi.

5.11 Terenurile delimitate în prezenta documentație ca păduri își vor păstra această utilizare, fiind interzisă schimbarea funcțiunii acestora (pădure). Această reglementare are caracter definitiv și nu va putea fi schimbată prin planuri urbanistice zonale sau de detaliu. De asemenea, se interzice autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri. Excepție de la această prevedere face autorizarea construcțiilor sau lucrărilor destinate exclusiv stabilizării solului, lucrările hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrările forestiere.

Zone construite protejate

5.12 Prin prezentul PUG au fost identificate câteva areale care păstrează încă caracteristici specifice modului de viață din această comunitate. Astfel în aceste zone cu valoare se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții se vor realiza astfel încât să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.

5.13 Pe teritoriul UAT Rupea au fost identificate conform Listei Monumentelor Istorice (2010) un număr de 18 monumente și ansambluri istorice, din care 10 de importanță națională (clasa A). De asemenea, conform Registrul Arheologic Roman pe teritoriul UAT Rupea există un număr de 7 situri arheologice.

5.14 Vor trebui menținute și îmbunătățite funcțional și estetic spațiile urbane ce păstrează caracteristicile orașelor mici din județului Brașov: piața centrală a orașului cu parcul existent, cetatea Rupea, monumentele istorice. De asemenea, se vor adopta măsuri pentru protecția țesutului urban tradițional, cât și a peisajului cultural



reprezentat de Cetatea Rupea și Fișer cu amplasamentele lor naturale. Se vor lua măsuri și pentru prezervarea perspectivelor către cetate și oraș.

5.15 Prin Studiul istoric general aferent PUG au fost propuse spre clasare ca monumente istorice categoria B o serie de clădiri și fronturi stradale valoroase.

Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice

5.16 Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, etc.), cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au ca scop înlăturarea riscului respectiv. Zonele inundabile au fost marcate pe Planul de apărare împotriva inundațiilor, ghețurilor și poluărilor accidentale din orașul Rupea, pe 2010-2013, care va trebui reactualizat. În ceea ce privește posibilitatea producerii unor alunecări de teren, se poate constata că întreaga zonă are un risc mare de producere al alunecărilor de teren, în special zona satului Fișer.

5.17 În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.18 Pentru zonele afectate de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri:

- colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice
- realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al substratului;
- fixarea alunecărilor prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi, sau împăduriri;
- interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puțuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanților din podiș;
- stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;
- interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru;
- evitarea suprapășunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;
- monitorizarea continuă a suprafețelor cu risc la alunecări de teren, torențialitate, ravenare;



- Însămânțarea cu specii cu talie mică și medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară;

5.19 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.20 În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.21 În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.

6. REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

6.1 Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți. În cazul parcelărilor se recomandă ca, deținătorii terenurilor cuprinse în această operațiune să cedeze în beneficiul public suprafețe de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate publică. Aceste schimburi necesare viabilizării terenurilor vor crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile.

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare.

Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod simultan.

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

6.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității



dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

În prezentul regulament au fost detaliate utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise pentru fiecare zonă, subzonă funcțională, respectiv unitățile teritoriale de referință.

Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului PUG, utilizări care creează incompatibilități funcționale, nu vor fi admise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT, RH) stabiliți pentru fiecare unitate teritorială de referință corelați cu indicii zonei în care se amplasează construcția. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional cât și pentru crearea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.

Orice derogări în ceea ce privesc utilizările admise, volumetriile și indicii urbanistici se pot face conform legislației în vigoare, prin realizarea unor Planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea construcțiilor existente se va impune respectarea pentru noile construcții a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament.

6.3 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru autorizarea construcțiilor situate în zone expuse riscurilor naturale, regimul de înălțime va fi stabilit prin studii geotehnice însă fără a depăși regimul maxim de înălțime stabilit prin prezentul regulament pentru zona în care se încadrează noua construcție.

6.4 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică;

În intravilanul localității se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în



sistem individual, cu respectarea normelor sanitare în vigoare. De asemenea, noile construcții se vor brânși la rețelele de utilități care vor fi realizate în zonă. Se admite și alimentarea cu apă potabilă din cișmele stradale.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

6.5 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

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

Rețelele existente precum și cele propuse a se construi se vor amplasa în subteran.

6.6 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, în parte, ținând cont de categoria drumului, caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.

Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

6.7 Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Sunt permise derogări de la retragerile minime stabilite prin prezentul regulament cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.



6.8 Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii suprafeței de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Este interzisă eliminarea vegetației înalte mature și care nu constituie un risc pentru locuitori. Prin arbori maturi se înțeleg arborii cu peste 5,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

6.9 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor prezentului regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Noiile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Conformarea construcției,
- Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare,
- Culorile ansamblului și ale detaliilor,
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

În zonele cu valoare ambientală (țesut urban/rural tradițional existent) este obligatoriu a se păstra caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total)

6.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza conform reglementărilor stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință.



În vederea conservării caracterului zonelor urbane se recomandă realizarea unor împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

6.11 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

6.12 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

În momentul reabilitării drumurilor și străzilor se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști.

6.13 Parcaje

În funcție de destinația, de capacitatea construcției și în conformitate cu legislația și normativele în vigoare se va stabili numărul minim de locuri de parcare care trebuie realizate.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.



În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Necesarul de parcaje (conf. Regulamentului General de Urbanism)

Construcții administrative

- un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 mp din ACD pentru unitățile de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din ACD pentru unitățile de 400-600 mp;
- Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Construcții de cult – se vor amenaja minim 5 locuri de parcare

Construcții de cultură

- Expoziții, muzee, târguri - se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ

- 3, 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Construcții de sănătate

- un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%

Construcții sportive

- Stadioane, patinoare un loc de parcare la 30 de persoane
- Sali de sport, complexuri sportive câte un loc de parcare la 5 – 20 de locuri

Construcții și amenajări de agrement

- un loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane

Construcții de turism

- Pentru moteluri se va asigura 4 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Construcții de locuințe

- Minim 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu

6.14 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor



încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatului (2) monumentele istorice și construcțiile dispuse în zonele construite cu valoare ambientală sau a căror orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

6.15 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică

6.16 Amplasarea față de drumuri publice

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul de mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.



6.17 Norme de protecție sanitară

Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort.

Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe etc.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m. față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om



sau animale.

Sursele de apă de suprafață (râuri, lacuri naturale sau de acumulare) vor fi protejate de activitățile umane majore (industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement).

Nu se admite amplasarea locuințelor la o distanță mai mică de 5,00 m față de albia pâraurilor pentru cursurile de apă ce au o latime sub 10,00 m.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare

În cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

7.1 Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

În prezentul PUG definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- situarea în zone deja construite, zone construite protejate, respectiv zone naturale protejate.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință:



ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (UTR-uri SPECIFICE)

UTR CP1 – zona centrală protejată a orașului Rupea (funcțiuni de reprezentare, servicii și locuire)

UTR CR – Cetatea Rupea și zona sa de protecție

UTR CF – Cetatea sătească Fișer și zona sa de protecție

UTR CP2 – zona centrală protejată a satului Fișer (funcțiuni de reprezentare, servicii și locuire)

UTR Lp – subzona locuințelor individuale cu max. P+2 niveluri situate în zona construită protejată

ZONA MIXTĂ

UTR M1 – subzona mixtă (servicii și locuire)

UTR M2 – subzona mixtă (servicii, mică industrie, depozite)

ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE – UTR Is

ZONA DE LOCUIT

UTR L1 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite;

UTR L2 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în noile extinderi sau enclave neconstruite din intravilanul existent;

UTR L3 – subzona de locuințe individuale și colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri;

UTR L4 – subzona de case de vacanță și dotări turistice

ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

UTR A1 – subzona activități agrozootehnice

UTR A1a – zona activităților agrozootehnice destinate numai producției vegetale

UTR A2 – subzona activități industriale și depozitare

ZONA DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI TURISTICE

UTR Sp – subzona dotări sportive

UTR St – subzona dotări turistice și servicii complementare



ZONA SPAȚIILOR VERZI

UTR V1 – subzona verde - spații publice plantate, agrement și loisir

UTR V2 – subzona verde - culoare de protecție față de infrastructura tehnică și oglinzi de apă din intravilan

UTR V3 – pădure de agrement

UTR Vp – zona verde adiacentă pârâului Fișer

ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

UTR C1 – subzona căi rutiere

UTR C2 – subzona căi ferate

ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

UTR G1 - subzona cimitirelor

UTR G2 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodarie comunală

8. OBSERVAȚII

8.1 Indicarea unităților teritoriale de referință este realizată în planșa de reglementări urbanistice (scara 1/5.000).

8.2 Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

8.3 În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de parament și finisaje care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public.



III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (UTR-uri SPECIFICE): UTR Cp1, UTR Cp2, UTR CR, UTR CF și UTR Lp

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (UTR-uri SPECIFICE) / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR)

Unul dintre obiectivele principale al acestui regulament este acela de a proteja, conserva și valorifica într-un mod durabil valorile culturale reprezentate de fondul urban construit și de peisaj (peisajul natural și construit), factori ce reprezintă un potențial important pentru dezvoltarea durabilă a localității. Regulamentul și strategia PUG-ului urmăresc corelarea proiectului de restaurare a cetății cu diferite proiecte care să restaureze și alte obiective culturale și naturale în vederea realizării unor trasee turistice axate pe valorificarea patrimoniului cultural și natural specific orașului Rupea. De asemenea, dezvoltarea acestor zone turistice poate asigura integrarea orașului în diferite circuite turistice interne și internaționale. Astfel orașul Rupea este inclus în diferite circuite turistice alături de mai cunoscutele obiective brașovene precum Castelul Bran, Biserica Neagră, centrul vechi al Brașovului și satul Viscri.

Zonele Istorice de Referință (**ZIR**) reprezintă acele zone în care resursele culturale sunt materializate prin suprapunerea mai multor caracteristici relevante pentru evoluția organismului urban. Aceste zone se vor institui în cadrul zonei construite protejate, ca părți componente ale acesteia și vor fi delimitate în funcție de specificitatea fiecărei zone, pentru punerea în valoare a elementelor caracteristice în cadrul dezvoltării propuse a localității.

Astfel Zonele Istorice de Referință cuprind atât monumentele istorice și zonele lor de protecție cât și ansamblurile arhitectural urbanistice care păstrează în mare parte țesutul tradițional rezultat din succesiunea diferitelor etape de dezvoltare a localității. Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din orașul Rupea, înscrise în Lista monumentelor istorice sau propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare aferent PUG, între care se găsesc cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, cetatea Rupea, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite funcțiuni, precum și clădiri de locuit.



Prin instituirea unor reglementări specifice fiecărui ZIR se urmărește punerea în valoare și protejarea identității culturale precum și a specificității acestora. În vederea asigurării unei viitoare dezvoltări coerente cât și pentru preservarea caracterului acestor zone este necesar a se realiza documentații de urbanism de tipul planurilor urbanistice zonale pentru zone construite protejate (PUZCP).

În cadrul studiului de fundamentare aferent PUG au fost identificate 5 Zone istorice de referință (ZIR-uri) distincte și anume: Zona centrală protejată a orașului Rupea (funcțiuni de reprezentare, servicii și locuire - **ZIR1**), Subzona locuințelor individuale cu max. P+1 niveluri situate în zona construită protejată - **ZIR2**), Cetatea Rupea și zona sa de protecție (**ZIR3**), Biserica evanghelică fortificată Fișer și zona sa de protecție (**ZIR4**), Zona centrală protejată a satului Fișer (funcțiuni de reprezentare, servicii și locuire - **ZIR5**).

Pentru o mai facilă utilizare a prezentului regulament s-a realizat echivalența între aceste ZIR-uri și UTR-uri, astfel:

Zona centrală protejată a orașului Rupea, **ZIR1**, devine **UTR CP1**

Subzona locuințelor individuale cu max. P+1 niveluri situate în zona construită protejată, **ZIR2**, devine **UTR Lp**

Cetatea Rupea și zona sa de protecție, **ZIR3**, devine **UTR CR**

Biserica evanghelică fortificată Fișer și zona sa de protecție, **ZIR 4**, devine **UTR CF**

Zona centrală protejată a satului Fișer **ZIR5** devine **UTR CP2**

Elementele care necesită protecție sunt atât fondul tradițional construit cât și structura urbană istorică, la care se adaugă peisajul cultural reprezentat de Cetatea Rupea cu amplasamentul său natural (rocă de bazalt dar și elementele naturale protejate – pădurea de liliac) cât și toate elementele componente construite de-a lungul istoriei sale.

Amenajările urbane valoroase identificate în orașul Rupea sunt specifice orașelor mici din județul Brașov, a căror valoare trebuie menținută și ameliorată – funcțional și estetic: Piața centrală a orașului cu parcul existent și fronturile de pe str. 1 Decembrie 1918, Republicii, Cetății, fronturile și zona centrală a satului Fișer. Pe lângă acestea vor trebui conservate și perspectivele spre și dinspre Cetatea Rupea și Cetatea sătească Fișer. În cadrul CP1 și LP o atenție specială se va acorda păstrării caracterului arhitectural - istoric al fronturilor străzilor ce constituie rețeaua inițială a formării localității: str. Republicii, precum și str. Cetății și 1 Decembrie 1918.



Protecția elementelor construite valoroase este asigurată prin statutul de sit, ansamblu sau monument înscris în LMI 2010, cât și prin propuneri de clasare a unor noi obiective cât și prin delimitarea Zonelor Construite Protejate – în vederea păstrării contextului urban valoros, a cadrului natural și construit, a elementelor de valoare ale orașului și a perspectivelor valoroase spre și dinspre Cetatea Rupea, respectiv Cetatea sătească Fișer.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr.422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legislației în vigoare. De asemenea, Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, la art. 47 (3) stabilește obligativitatea întocmirii PUZ pentru zona centrală.

PREVEDERI PENTRU UTR-urile SPECIFICE

Conform prezentului Regulament au fost definite următoarele UTR-uri specifice:

UTR CP1 – ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ A ORAȘULUI RUPEA

UTR CP2 – ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ A SATULUI FIȘER

UTR CR – CETATEA RUPEA ȘI ZONA SA DE PROTECȚIE

UTR CF – BISERICA EVANGHELICĂ FORTIFICATĂ FIȘER ȘI ZONA SA DE PROTECȚIE

UTR Lp – ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAX. P+1 NIVELURI SITUATE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

CP1 – ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ A ORAȘULUI RUPEA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Vechea vatra a localității Rupea se află amplasată într-o zonă depresionară, condiționată de factorii hidrografici și de relieful colinar - deluros al zonei - de-a lungul văii pârâului Valea Mare - Cozd.

Structura inițială de tip rural a localității (similitudini cu formarea și structurarea altor localități rurale din zona geografică situată între Olt și Târnave - conform tipologiei satelor din Transilvania după Romulus Vuia) este structura unui sat de-a lungul drumului ce se dezvoltă într-o primă etapă prin dublarea "uliței mari" cu "ulița din dos" într-o structură mai amplă, apoi se apropie de configurația unei structuri urbane, prin funcțiunile publice caracteristice inserate începând cu jumătatea sec. XIX.



Zona centrală protejată corespunde în linii mari nucleului inițial de dezvoltare al localității - zona centrului vechi cuprinzând ansamblul pieței centrale cu parcul și Biserica Evanghelică. Această zonă este formată din fronturile adiacente intersecției străzilor Republicii cu Cetății.

Zona se caracterizează prin concentrarea unui număr important de monumente istorice dispuse într-un țesut urban vechi, cât și prin gruparea principalelor servicii și instituții ale orașului Rupea. De asemenea, această zonă este și principalul acces spre Cetatea Rupea.

Zona a avut ca principal nucleu de dezvoltare biserica evanghelică (sec. XIV-XVI), fiind totodată zona care a concentrat majoritatea populației săsești. În mijlocul localității, în apropierea bisericii evanghelice s-a format piața, de dimensiuni reduse, cu fronturi formate din edificiile reprezentative ale comunității: biserica, școala, primăria, etc.

O mare parte a parcelelor actuale au fost realizate prin operațiunile de parcelare realizate odată cu constituirea localității, astfel planurile din sec. XVIII reprezintă structura actuală a localității Rupea (cea mai mare parte a acesteia).

Structura fronturilor construite este una compactă, dezvoltare de tip saxon, în lungul străzii principale și a străzii paralele cu aceasta. Frontul străzii de tip târg săsesc are asigurată continuitatea prin legătura strânsă între casă și poarta înaltă ce duce uneori la forma unitară a unei fațade mari în care poarta și casa sunt contopite. Porțile din lemn nu sunt foarte vechi, ele se plasează ca realizare la sfârșitul sec. XIX.- începutul sec. XX.

Parcelele sunt de formă alungită, cu front îngust și compact la stradă având inima insulelor ocupată de spații verzi, formate din grădinile proprietăților reprezentate de aceste parcele. Casele sunt dispuse perpendicular pe aliniament, în lungul străzii principale, pe ambele fronturi. Anexele gospodărești (șuri, grajduri) sunt amplasate perpendicular pe casă, în zona de spate a parcelei.

Începând cu sec. XVII sașii folosesc ca principal material de construcție cărămida utilizată atât la anexele gospodărești cât și la zidului de intrare. Acoperirea clădirii este realizată în două ape, uneori cu pinionul tăiat către strada principală, iar frontonul înalt are de obicei ferestre mici, oarbe, realizate în scop ornamental.

Majoritatea construcțiilor de locuit existente datează din ultima parte a sec. XIX – începutul sec. XX, elementele mai vechi, de patrimoniu fiind clădirile de cult (bisericele evanghelice, cu elementele lor componente) și cetatea amplasată excentric



față de vatra localității. Piața centrală este constituită în sec. XVIII - conform planurilor Josefine - fiind completată cu spațiul parcului amenajat în sec. XIX.

Plantațiile de aliniament se regăsesc în zona centrală, nefiind specifice însă prospectului străzilor principale.

Amenajările urbane valoroase identificate ca valori ale țesutului urban existent prin "Ansamblul străzii Republicii" și "Ansamblul străzii Cetății"(ambele incluse în LMI2010).

Monumentele istorice cuprinse în cadrul **CP1** conform Listei Monumentelor Istorice 2010, sunt următoarele:

760	BV-II-a-B-11770	Ansamblul "Str. Cetății"	oraș Rupea	Str. Cetății, între Cimitirul Evanghelic și Blocuri, ambele laturi ale străzii	sec.XVIII – XIX
761	BV-II-a-B-11771	Ansamblul "Str. Republicii"	oraș Rupea	Str. Republicii, ambele laturi ale străzii	sec.XVIII – XIX
762	BV-II-m-B-11772	Casa	oraș Rupea	Str. Republicii 104	sec.XVII, 1870
764	BV-II-a-A-11774	Ansamblul bisericii evanghelice	oraș Rupea	Str. Republicii 147	sec.XV – XVIII
765	BV-II-m-A-11774.01	Biserica evanghelică	oraș Rupea	Str. Republicii 147	sec.XV – XVIII
766	BV-II-m-A-11774.02	Zid de incintă cu turn-clopotniță	Oraș Rupea	Str. Republicii 147	sec.XVIII

O acțiune importantă stabilită prin studiul de fundamentare prevede clasarea clădirilor care alcătuiesc frontul pieței centrale ca monumente istorice categoria B – monumente de importanță locală. Astfel propunerile studiului istoric menționează următoarele construcții cu valoare arhitectonică și turistică, elemente care definesc imaginea urbană a localității și reprezintă potențiale atracții turistice ale orașului:

- Clădirea vechii judecătorii Str. Republicii 155
- Clădirea muzeului etnografic Gh. Cernea str. Republicii 191
- Clădirea Primăriei Rupea str. Republicii 169
- Biblioteca orășenească str. Republicii 108

O altă acțiune vizează protejarea spațiilor și a perspectivelor valoroase care se pot grupa în două categorii:

- Cetatea și perspectivele din Cetate către oraș și zona înconjurătoare
- Orașul, zona uliței mari și a pieței centrale cu perspectivele către Cetate



Aceste zone vor trebui protejate atât din punct de vedere al peisajului natural al dealului Cohalmului cât și din punct de vedere al peisajului construit, pentru ca intervențiile noi (urbane sau arhitecturale) să nu prejudicieze imaginea Cetății și a ansamblului urban de sec. XIX.

Principiile care stau la baza reglementărilor urmăresc o mai bună integrare a acestor zone în viața orașului precum și o valorificare superioară și durabilă a potențialului cultural oferit de acestea:

Punerea în valoare cu evidențierea elementelor specifice zonei protejate prin realizarea de panouri și puncte de informare, iluminat arhitectural și ornamental, cosmetizarea și completarea vegetației existente;

Dezvoltarea turismului tematic susținut de servicii de calitate prin încurajarea apariției unor noi pensiuni turistice, a unor mici ateliere meșteșugărești specifice, a unor noi spații expoziționale, culturale și muzeistice, a unor evenimente urbane;

Realizarea unei mai mari fluente a spațiilor urbane având un caracter istoric și o mai bună relaționare a acestora prin realizarea unor noi trasee pietonale, precum și diminuarea prezenței autoturismelor în zonă;

Extinderea zonei pietonale adiacente Casei de Cultură și a Spitalului orășenesc spre Valea Mare prin restructurarea acestei zone astfel încât să ofere o imagine urbană asemănătoare ca gabarit și volumetrie cu cea din nordul parcului;

Realizarea unui traseu cu valențe pietonale care să unească Cetatea Rupea cu zona verde de pe Valea Mare, respectiv cu zona de agrement și sport a localității;

Toate aceste principii vizează amplificarea importanței zonei construite protejate, care poate să devină o zonă cu adevărat polarizatoare la nivelul orașului prin măsuri de atragere și facilitare a parcursului pietonilor, măsuri axate pe restricționarea vitezei, sporirea numărului de fluxuri pietonale, realizarea unor sisteme de informare moderne, evidențierea clădirilor-monument istoric, realizarea de spații de parcare adecvate funcțional dar și estetic precum și susținerea cu noi funcțiuni a zonei.

Pentru reglementarea acestei zone este necesar a se realiza PUZCP. Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului regulament, numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov. Nu se vor accepta derogări de la prezentul regulament. Derogările privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale



parcele, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Intervențiile vor urmări protejarea zonelor construite cu valoare istorică și sporirea calității acestora prin restaurarea, conservarea și debarasarea fondului construit valoros de elemente parazitare fără valoare, nocive pentru întreg contextul urban și arhitectural.

Planul urbanistic zonal pentru zona construită protejată (PUZCP) va urmări ameliorarea imaginii urbane păstrând caracterul acesteia precum și realizarea de noi perspective și susținerea perspectivelor existente spre Cetatea Rupea. De asemenea, se va urmări dezvoltarea cu prioritate a unor zone pietonale, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației, completarea fronturilor construite unde este cazul.

UTR CP2 – ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ A SATULUI FIȘER

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona coincide în linii mari cu vechea vatră a satului Fișer desfășurată de-a lungul drumului național DN13 și a râului Fișer. Localitatea păstrează în continuare structura inițială de tip rural a unui sat dezvoltat de-a lungul unui drum principal. Zona se caracterizează prin concentrarea principalelor instituții și servicii publice dispuse într-un țesut rural vechi, cu valoare ambientală.

Structura fronturilor construite oferă o imagine compactă, tipică așezărilor saxone, în mare parte datorită legăturii strânse între casă și poarta înaltă ce duce la realizarea unei fațade mari, unitare în care poarta și casa sunt contopite. Porțile din lemn nu sunt foarte vechi, ele se plasează ca realizare la sfârșitul sec. XIX.- începutul sec. XX.

Parcelele sunt de formă alungită, cu front îngust și compact la stradă având inima insulelor ocupată de spații verzi, formate din grădinile proprietăților reprezentate de aceste parcele. Casele sunt dispuse perpendicular pe aliniament, în lungul străzii principale, pe ambele fronturi. Anexele gospodărești (șuri, grajduri) sunt amplasate perpendicular pe casă, în zona de spate a parcelei.

Acoperirea clădirii este realizată în două ape, uneori cu pinionul tăiat către strada principală, iar frontonul înalt are de obicei ferestre mici, oarbe, realizate în scop ornamental. Regimul de înălțime predominant este parter, mai rar parter și un etaj sau demisol și parter.



Principalele acțiuni din cadrul acestei zone vizează protejarea spațiilor și a perspectivelor valoroase spre și dinspre Biserica evanghelică fortificată. Aceste zone vor trebui protejate atât din punct de vedere al peisajului natural (dealul împădurit care maschează biserica), cât și din punct de vedere al peisajului construit, pentru ca intervențiile noi să nu prejudicieze imaginea bisericii și a ansamblului rural de sec. XIX.

De asemenea, se urmărește încurajarea apariției unor servicii turistice (pensiuni agroturistice, mici ateliere meșteșugărești specifice, spații expoziționale, culturale și muzeistice) care ar putea fi conectate cu biserica fortificată. O problemă importantă ce afectează zona centrală a satului Fișer este traficul de tranzit de pe DN13. Până la identificarea unor soluții care să scoată traficul de tranzit în afara localității se vor lua măsuri pentru sporirea siguranței pietonilor prin reducerea vitezei de deplasare (praguri de reducere a vitezei, treceri de pietoni, semnalizare, realizare de parcaje, etc.). De asemenea, o acțiune importantă pentru prezervarea ansamblului acestei zone este și amenajarea peisagistică a văii pârâului Fișer (UTR Vp – conform prezentului RLU capitolul UTR V) și interzicerea realizării de construcții permanente în această zonă, mai ales că zona nu dispune de un spațiu public amenajat care să fie protejat față de traseul DN13.

Aprobarea, autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov. Nu se vor accepta derogări de la prezentul regulament. Derogările privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii. Planul urbanistic zonal pentru zona construită protejată (PUZCP) va urmări ameliorarea imaginii urbane păstrând caracterul acesteia precum și realizarea de noi perspective și susținerea perspectivelor existente spre Biserica evanghelică fortificată.

Orice intervenție în cadrul limitelor Zonei Construite Protejate (delimitată conform planșelor de Reglementări urbanistice) - implicit în zonele CP1 + CP2 - se face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CP1 + CP2

- unități comerciale (magazine destinate comerțului alimentar sau nealimentar, magazine generale, piață volantă, supermarket);
- servicii generale (consultață, proiectare, tipărire și multiplicare, formare profesională, sedii de firme sau companii, sedii de birouri, galerii de artă, spații de expoziție, incubatoare de afaceri, asistență tehnică, agenții imobiliare, întreținere corporală, ateliere de croitorie, marochinărie);
- servicii financiar-bancare (sedii ale băncilor și filiale ale acestora, societăți de asigurări);
- alimentație publică – restaurant, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, hosteluri, agenții de turism;
- mici ateliere meșteșugărești pentru meserii tradiționale;
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- spații și piețe pietonale;
- spații verzi amenajate;
- spații de odihnă amenajate;
- mobilier urban;
- parcaje la sol;

Clădirile existente se mențin fără transformări, în afara de cazul revenirii la forma lor inițială. După caz se vor restaura:

- clădiri, fragmente de clădiri, ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt clasate și protejate ca monumente istorice în Lista Monumentelor Istorice 2010;
- clădirile care în urma unor studii de specialitate au calitățile pentru a putea fi incluse în Lista Monumentelor Istorice (15 clădiri au fost identificate prin Studiul istoric ca având calități de monument istoric pentru CP1). Aceste clădiri constituie frontul nordic și vestic al parcului central necesar a fi protejat;
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale;
- clădiri cu valoare arhitecturală care participă la realizarea unor ansambluri urbane caracteristice;

Măsurile de conservare se extind și la elementele de arhitectură interioară



valoroase ale clădirilor și la curțile interioare (amenajări, pavimente, etc.).

Lucrările de restaurare se vor face pe baza unor proiecte de specialitate, completate cu cercetări de istorie, istoria artei sau arheologie.

Clădirile existente fără valoare de monument istoric sau valoare ambientală pot fi conservate, modernizate sau înlocuite respectând prevederile prezentului Regulament. Înlocuirea acestor clădiri (sau părți de clădire) se poate face prin construcții care nu modifică suprafața la sol sau înălțimea existentă, având o volumetrie compatibilă cu frontul construit existent în care se va înscrie. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme contemporane de confort al locuirii (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).

Clădirile sau părțile de clădire a căror demolare este necesară (construcții adosate ulterior clădirilor inițiale, anexe din materiale nedurabile) vor putea fi demolate în cadrul unor proiecte de asanare a curților interioare.

Spațiile neconstruite - spații publice sau private (trasee pietonale sau spații verzi clasate) se mențin, se restaurează sau se reamenajează. Toate acestea se vor face în baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legislației în vigoare.

În spațiile publice sau private (ganguri, accese, curți interioare) care depind sau sunt delimitate de imobile protejate sau posibil a fi trecute în Lista Monumentelor Istorice, cât și a imobilelor cu caracter ambiental, modificările și restaurările se fac conform normelor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul Zonei Centrale Protejate și care sunt sau pot deveni atractive pentru dezvoltarea turismului cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare a acestora;

Pentru CP1 se recomandă a se realiza o anumită specializare a străzilor, mai ales a celor propuse a fi pietonale, prin realizarea unui tip de comerț specific (de obiecte de artă, bijuterii, obiecte meșteșugărești tradiționale, consignații), fie a unor cafenele, ceainării, restaurante specializate/specific local, hoteluri de mici dimensiuni / pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor vor conține la parter funcțiuni de interes public (dacă tipul de fațadă inițială permite inserarea acestor funcțiuni).



Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a ansamblurilor urbane (amplasarea subterană a traseelor de utilități și pe fațadele din curțile interioare a echipamentelor tehnice).

Este permisă demolarea construcțiilor parazitare, fără valoare arhitecturală/ambientală în vederea realizării unei însoriri sporite sau îmbunătățirii percepției clădirilor/părți de clădire valoroase.

Descoperirea pe parcursul efectuării lucrărilor de construire a unor vestigii arheologice necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările pot continua doar în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Lucrările pentru săpături arheologice se vor executa cu condiția îndepărtării materialelor degajate.

Realizarea unor goluri pentru intrări noi din stradă, a unor supraetajări sau modernizări se va face pe baza unor studii de fronturi stradale avizate de către comisiile de specialitate în domeniul protejării monumentelor.

Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme contemporane de confort al locuirii (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).

Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor urbane având calitatea de monumente istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate a Ministerul Culturii.

Sunt admise reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

Se recomandă întocmirea unui studiu privind posibilitatea amplasării unei piețe volante, în zona parcului și în fața primăriei pentru orașul Rupea, respectiv în zona dintre DN13 și pâraul Fișer (cu studierea tipului de mobilier urban ce poate fi utilizat pe perioada existenței acestei funcțiuni temporare).

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi a plantațiilor și a monumentelor.

Se recomandă întocmirea unui studiu privind realizarea unui traseu pietonal care să unească Valea pâraului Cozd cu piața din fața primăriei și cu cetatea Rupea pentru CP1, respectiv a unui traseu care să unească zona pâraului Fișer cu biserica



fortificată Fișer pentru CP2.

În vederea conservării caracterului medieval al zonei centrale și în vederea sporirii importanței turistice a zonei se va realiza un studiu privind incinta RMC, a spitalului orășenesc și a Casei de Cultură, corelate cu posibilitatea realizării traseului pietonal Cetatea Rupea Valea Mare pentru CP1.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Asupra clădirilor clasate ca monumente istorice sau a celor propuse a fi clasate sunt interzise orice intervenții și modificări care pot altera valoarea acestora, sau a elementelor componente ale acestora;

Este interzisă realizarea de construcții noi care alterează perspectivele spre Cetatea Rupea, respectiv Biserica fortificată din Fișer;

Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

Este interzisă dispunerea pe fațade (și acoperiș/învelitoare) a antenelor TV satelit, a cablurilor, a conductelor precum și a antenelor pentru telefonie mobilă, a panourilor de afișaj publicitar, a panourilor pentru reclame;

Activitățile productive indiferent dacă sunt poluante, sau nu, excepție fac micile ateliere meșteșugărești;

Pentru CP1 - anexe pentru creșterea animalelor de talie mare;

Depozitare en-gros;

Stații de întreținere auto și spălătorii auto;

Curățătorii chimice;

Depozități de materiale refolosibile;

Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Spații de depozitare pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;



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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări). Parcelele se pot modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor dispune pe aliniament în front continuu (cuplat pentru CP1) sau discontinuu (izolat pentru CP2), conservându-se aliniamentul existent. Pentru ambele ZIR-uri este obligatorie continuarea clădirii principale cu poarta înaltă și opacă din zidărie;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă;

În general clădirile sunt amplasate pe limita laterală.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va păstra situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, avizate conform legii.

Corpurile nou construite, adăugate clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate;

Pentru clădirile existente se vor conserva accesele actuale;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția



mijloacelor de stingere a incendiilor;

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare.

Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea unor pasaje și posibilitatea realizării unor amenajări prin deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone.

Se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămințile asfaltice sau suprafețele betonate existente.

Pentru CP1 se va realiza un studiu privind posibilitatea transformării străzilor din nordul și vestul parcului în străzi pietonale. De asemenea, pe tronsonul aferent ZIR – ului 1 de pe str. Republicii, respectiv CP2 se vor lua măsuri pentru reducerea vitezei de deplasare a autovehiculelor (semaforizare, marcaje, praguri de încetinire).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Se recomandă studierea posibilității realizării unor parcaje colective adiacente zonei centrale, parcaje care nu vor afecta percepția asupra monumentelor.

De asemenea, aceste propuneri vor viza și reducerea numărului de parcări de la sol și redarea spațiului ocupat de acestea pietonului;

Pentru posibilele amplasamente se vor studia locații situate la distanțe de maxim 500,0 m față de obiectivele turistice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei prin



păstrarea regimul de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișe cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre Cetate sau biserica evanghelică.

În cazul monumentelor istorice, a celor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original.

Clădirile situate în interiorul parcelei vor respecta regimul de înălțime maxim admis pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime mai mare.

Clădirile noi vor trebui să se integreze în volumetria generală a frontului străzii, păstrându-se înălțimea la cornișă și la coamă a acoperișurilor clădirilor existente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Orice intervenție asupra clădirilor monument istoric declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create prin regimul de protecție pe o distanță de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, culoare și materiale de construcție;

Se va acorda o atenție specială aspectului clădirilor care intră în relație de co-vizibilitate cu monumentele de arhitectură și cu Cetatea Rupea, respectiv cu biserica evanghelică (inclusiv a materialelor utilizate în cazul învelitorii acestora și a culorii);

În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice-desfășurări front, fotomontaje, machete).

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

Se interzice:

- Imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei
- Imitarea materialelor naturale (piatra, lemn), simulări de paramente
- Utilizarea tâmplăriei metalice sau din plastic (uși, ferestre și porți de intrare în



ganguri) cu excepția ușilor ferecate/uși și porți tradiționale, dovedite prin cercetare, la clădirile cu statut de monument sau care pot fi incluse în lista monumentelor

- Utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- Materiale de construcție cu caracter provizoriu (azbociment, materiale plastice etc.)

Reguli pentru clădirile existente

- La clădirile monument sau propuse a fi trecute în lista monumentelor, restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și aspectului inițial dacă au fost alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de locuire și viață.
- Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor, trebuie să reprimească aspectul original, prin suprimarea adăugirilor ulterioare în afară de cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, caz în care acestea se vor restaura în același regim;
- La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor de fațada, a acoperișurilor/învelitorilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare;
- Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație, în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii, de studiile de istorie, de istoria artei și arheologie, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, cu desfășurări ale ambelor fronturi stradale;
- Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate, pentru a decide menținerea și restaurarea lor dacă este cazul. Lucrarea va fi stopată până la stabilirea destinației elementelor;
- Gangurile de acces în curțile interioare cât și acestea din urmă vor fi eliberate de construcțiile provizorii (chioșcuri, garaje, magazine, cotețe)
- Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de utilități (gaze, apă, energie electrică etc.). se vor elimina de pe fațadele orientate spre stradă și din ganguri. Rețelele și conductele vor fi îngropate în pământ sau în zidărie iar contoarele în cutii metalice încastate în zidărie, nu însă pe fațada principală (la stradă).



Materiale

- Tencuielile pe baza de ciment sunt interzise în cazul construcțiilor cu valoare de monument istoric sau care fac parte dintr-un ansamblu clasat monument istoric. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, folosind culori asemănătoare cu cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști;
- Zugrăvelile vor respecta paleta de culori existentă la construcțiile tradiționale valoroase;
- Elementele din piatră de talie (placaje la socluri sau elemente de structură) se vor trata aparent. Dacă acestea sunt acoperite cu tencuieli sau zugrăveli, vor fi curățate și repuse în starea inițială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeași culoare, profil și mărime cu cele originale;

Goluri

- La clădirile monument, la cele propuse a intra în lista monumentelor istorice sau la fațadele ansamblurilor incluse în Lista Monumentelor Istorice, golurile de uși, ferestre și ale porților de intrare în ganguri, vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originare;
- La clădirile cu valoare ambientală, în cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri, acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente, la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcției și după studierea noii fațade propuse în contextul desfășurării frontului la strada, având cel puțin două clădiri dreapta – stânga clădirii propuse;

Tâmplăria exterioară

- Refacerea tâmplăriei se va realiza identic cu cea existentă și din același material în care a fost executată. În cazul în care a fost complet distrusă, refacerea se va executa după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă;

Elemente din lemn.

- Elementele din lemn ca: scări, galerii de legătură, balcoane, etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor; în cazul degradării acestor elemente, se vor realiza replici identice după modele existente

Acoperișuri.

- Acoperișurile trebuie să-și păstreze forma tradițională – șarpante din lemn, în două ape cu timpanul teșit, cu învelitori de țiglă, iar coamele realizate din țigle speciale prinse cu mortar de var; se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu



acoperișuri în terasă sau alte forme geometrice de șarpantă, nespecifice arhitecturii saxone;

- Se va menține o cromatică unitară (nuanțe naturale ale materialului ceramic/țiglă) pentru a prezerva calitatea imaginii din perspectivele descendente dinspre Cetatea Rupea, respectiv biserica evanghelică;
- Se interzic următoarele materiale pentru învelitori: azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă (inclusiv tablă ondulată);
- Se interzice montarea de panouri, captatoare solare pe acoperișurile vizibile din spațiul public;

Lucarne:

- Se vor păstra în forma inițială, tratate cu insecticide și fungicide și se vor vopsi;
- Se interzice înlocuirea lor cu lucarne netradiționale (utilizarea lucarnelor de tip Velux fiind recomandată numai în zonele de învelitoare puțin vizibile la nivelul străzii sau din perspectivele descendente dinspre Cetatea Rupea, respectiv biserica evanghelică)
- Crearea de noi lucarne se va face identic cu cele existente pe acoperișul clădirii sau pe imobile comparabile, însă numai cu avizul serviciului de urbanism al primăriei și al comisiilor privind protejarea monumentelor;
- Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare;
- În cazul proiectelor de modificare a elementelor verticale metalice de scurgere a apelor se va căuta poziționarea cât mai adecvată a acestora. Se interzic coturile sau coborârile oblice pe planul fațadei;

Coșuri de fum și ventilații.

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

Elemente secundare.

- Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeti metalici, decorații, etc.) iar cele noi se vor face respectând ca formă și dimensiuni pe cele existente/tradiționale sau specifice epocii de construire a clădirii;
- Se interzice confecționarea acestor elemente din metal strălucitor/inox;
- Elementele decorative ale fațadelor și porților, ancadramentele gurilor,



decorațiile existente se vor păstra și restaura;

- Se interzice amplasarea grilajelor de protecție ale golurilor, fixe sau mobile neconforme cu specificul clădirii;
- Obloanele tradiționale din lemn ce necesita a fi refăcute se vor executa tot din lemn, conform modelului original;
- Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.;
- Ușile exterioare și porțile de acces în ganguri se vor executa din lemn, respectând proporțiile, culorile și modelul original sau modele asemănătoare specifice epocii de construire a clădirii; lemnul va fi tratat sau vopsit.
- Nu se admit uși/porti prefabricate sau alte stiluri nespecifice zonei și epocii de construire;
- La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public sau logii și alte elemente arhitecturale nespecifice limbajului arhitectural al zonei;

Reguli relative la construcții noi.

- Clădirile noi trebuie să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă. În ceea ce privește materialele de construcție, restricțiile sunt definite la articolul „Materiale”.
- Acoperișurile vor avea șarpante din forme simple, în două sau patru ape (în cazuri specifice), cu pante egale și constante (conform acoperișurilor tradiționale existente); lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Fațadele nu vor avea elemente ieșite în relief (balcoane, bovindou-uri) spre spațiul public;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale în zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

Reguli speciale - Fațade comerciale.

- Din proiectul de tratare/modificare trebuie să rezulte modul de realizare al golurilor: structura, propunerile de amenajare interioare și exterioare, modul de valorificare al elementelor de construcție sau decorație existente. Documentația trebuie să fie însoțită de releveul fațadei și de inserția în frontul existent, cu fațadele învecinate (fotomontaj).



Vitrine.

- Acestea trebuie să respecte ritmul parcelor;
- Vitrinele se vor limita doar la nivelul parterului clădirii;
- La clădirile existente, golurile de la parter vor fi conservate sau reconstituite. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea unor plinuri de zidărie;

Materiale. Firme, materiale și culori.

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizare vor fi însoțite de documente grafice și de eșantioane de material și de culoare, se recomandă ca toate firmele să aibă aceleași culori și același design stabilite în urma unor studii de specialitate;
- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă, dar trebuie să fie în acord cu arhitectura imobilului și a celor vecine. Se interzice montarea acestora pe elementele decorative ale fațadei;
- Firmele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară în cazul când parterurile de clădire alipite au aceeași funcțiune;
- Firmele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse. Se recomandă folosirea de materiale de calitate, grafisme, care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj;
- Pentru amplasarea firmelor și tipul acestora, se vor întocmi documentații/proiecte la faza DTAC, care se vor supune avizării comisiei de urbanism a primăriei;
- Se interzic inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri, reclame pe zid;
- Se interzice amplasarea de afișe, mesh - uri publicitare pe întreaga fațadă sau pe porțiuni ale fațadelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețele tehnico-edilitare existente;

Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;

Rețelele electrice, de telefonie și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran;

Aparatele de măsurare (contoarele de apă, gaz etc.) nu se vor amplasa pe fațadele spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru aceasta se vor utiliza firide în construcție metalică încastrate în zidărie;

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor



Înlătura toate elementele parazite sau rețelele inutile și suporturile lor;

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor a conductelor și țevelor sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public;

Nu se vor monta panouri, captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Vegetația de aliniament de pe străzile importante va fi întreținută, completată, înlocuită acolo unde este cazul. Aceasta face parte din decorul urban și constituie un element important care contribuie la punerea în valoare a patrimoniului cultural;



Semnalarea și informatizarea zonei prin panouri, puncte de informare, tratări personalizate ale zonelor pietonale atât ca material cât și ca culoare folosită;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; este obligatorie conservarea și protejarea împrejmuirilor tradiționale;

Împrejmuirile noi sau transformate vor fi executate din zidărie (care vor fi supuse prescripțiilor relative la construcțiile existente) sau grilaje metalice ornamentale;

Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejuriri realizate din dale prefabricate din beton, tablă; plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

În cazul parcelelor ocupate cu clădiri valoroase, care trebuie menținute și nu dispun de dotări funcționale strict necesare (băi, grupuri sanitare) este admisă realizarea acestora prin extinderea clădirii existente chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis (respectând însă o volumetrie adecvată cu clădirea existentă);

Având în vedere faptul că țesutul urban prezintă grade diferite de ocupare a terenurilor cu construcții s-a considerat oportun a se calcula indicatorii urbanistici pe fronturile stradale. Astfel aceste valori au fost reprezentate grafic în figura nr.1 pentru CP1, respectiv figura nr.2 pentru CP2.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. - în conformitate cu POT - ul specific frontului stradal respectiv

Se admite depășirea valorilor acestui indicator doar în cazul parcelelor ocupate cu clădiri valoroase, care trebuie menținute în forma și volumetria existentă și nu dispun de dotări funcționale strict necesare (băi, grupuri sanitare) fiind admisă realizarea acestora în extinderi ale clădirii existente - respectând însă o volumetrie adecvata/complementara clădirii existente;

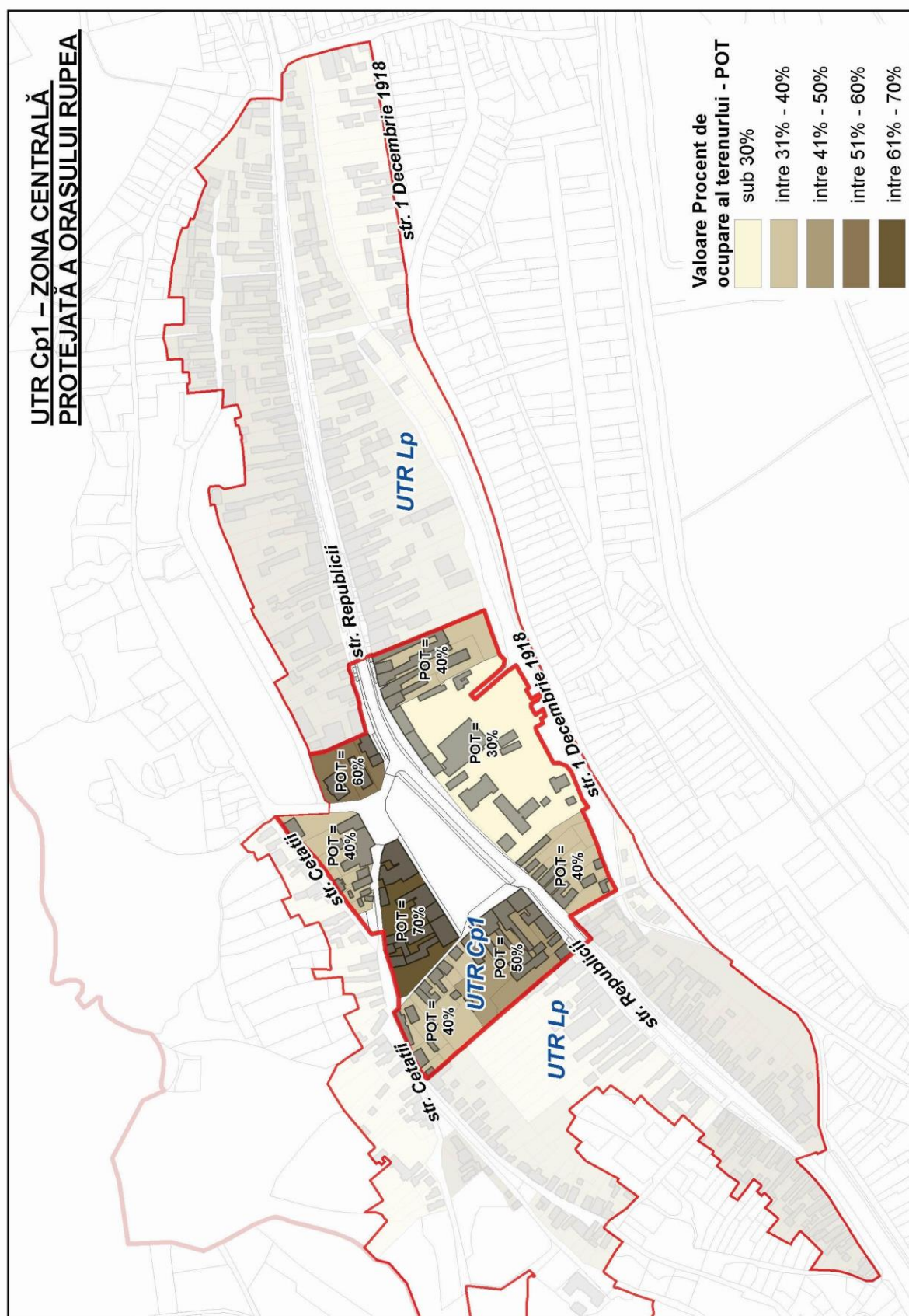


Figura nr. 1 – Procentul de ocupare al terenului CP1

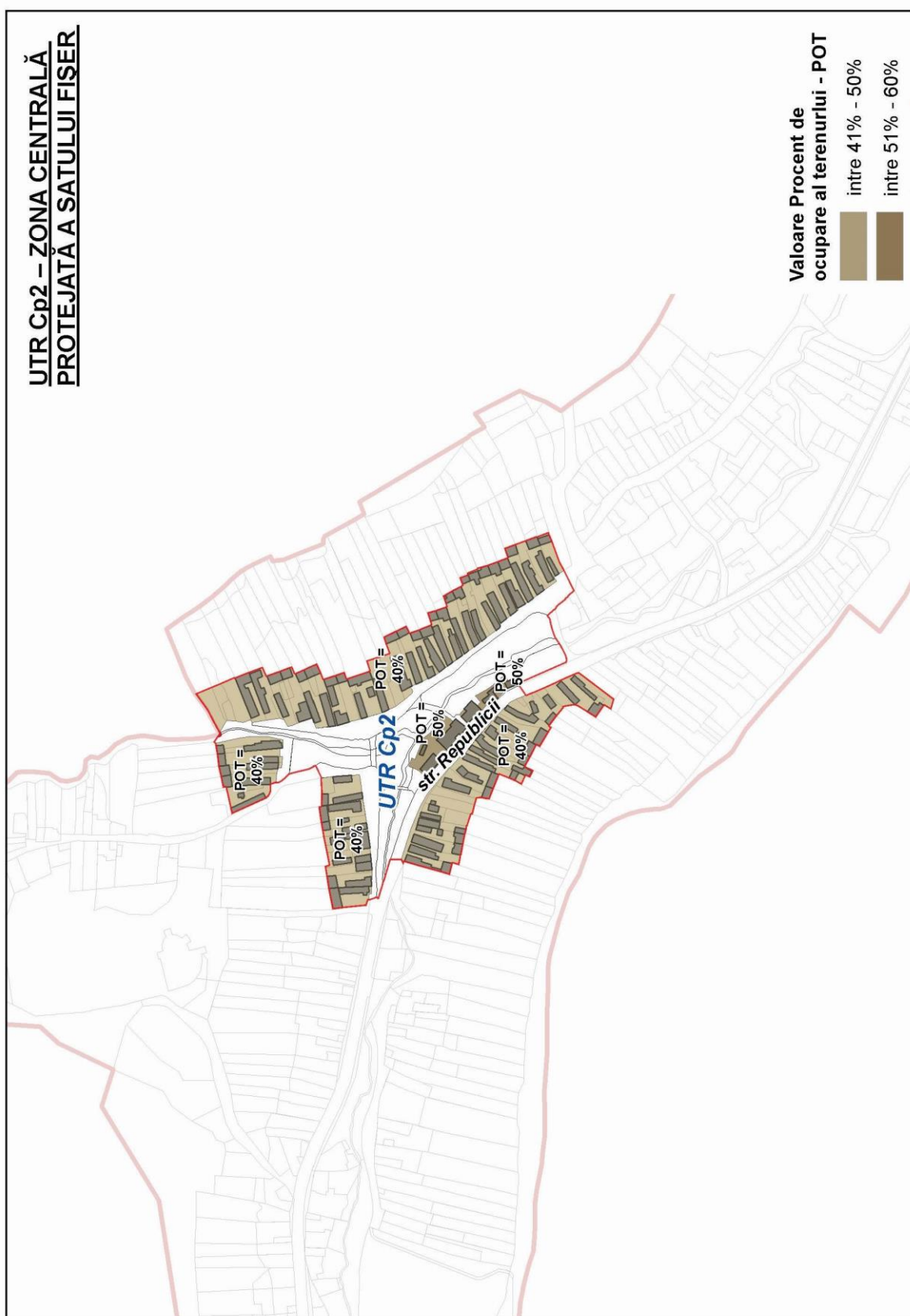


Figura nr. 2 – Procentul de ocupare al terenului CP2



UTR CR – CETATEA RUPEA ȘI ZONA SA DE PROTECȚIE

UTR CF – BISERICA EVANGHELICĂ FORTIFICATĂ FIȘER ȘI ZONA SA DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR CR – CETATEA RUPEA ȘI ZONA SA DE PROTECȚIE

Cetatea, care domină orașul de pe dealul Cohalmului, este înconjurată de un puternic zid de incintă, crenelat cu turnuri, galerii și goluri de tragere. Cetatea este compusă din trei incinte, delimitate prin ziduri, cu intrări separate pentru fiecare incintă. Aspectul actual datează din 1421, după invaziile turcești. Refacerea a durat multă vreme, iar lucrările au fost executate cu ajutorul locuitorilor din localitățile vecine, de aceea unele dintre bastioane poartă denumirea unor comune învecinate cărora le revenea și obligația de a le apăra. Cetatea avea 17 turnuri și bastioane. Pe lângă construcțiile ce compuneau cetatea, în incinta ei au mai existat încă 49 de clădiri particulare, majoritatea acestora aflându-se astăzi în ruină. Din arhitectura inițială a complexului a mai rămas foarte puțin, toate clădirile din incintele celor două curți, precum și din citadelă sunt, cu timpul, reconstruite în stil gotic sau neoclasic.

Aceasta constituie elementul definitoriu pentru istoria și imaginea orașului și de aceea proiectele de restaurarea ale acesteia aflate în derulare vor spori valoarea culturală și turistică a orașului. Pe lângă obiectivul în sine, importante sunt și cadrul din care face parte precum și perspectivele spre și dinspre Cetate către oraș. În acest sens pe lângă conservarea zonei naturale, neconstruite din vecinătatea cetății se vor interzice noile construcții din zonele istorice protejate **(CP1 și LP)**, care pot masca sau altera percepția asupra Cetății. Scopul acestor acțiuni este de a proteja atât din punct de vedere al peisajului natural dealul Cohalmului, cât și din punct de vedere al peisajului construit, pentru ca noile intervenții din aceste zone să nu altereze imaginea Cetății și a ansamblului urban de sec. XIX.

Se va studia posibilitatea identificării unor amplasamente de belvedere situate pe drumul de acces către Cetate.

În scopul prezervării cetății și a cadrului în care este construită aceasta cât și pentru protejarea imaginii sale care domină orașul este necesară stabilirea unui set de măsuri care să permită pe de-o parte o dezvoltare a zonei dar fără a afecta această imagine simbol a orașului.



UTR CF – BISERICA EVANGHELICĂ FORTIFICATĂ FIȘER ȘI ZONA SA DE PROTECȚIE

Satul Fișer se remarcă prin cetatea sătească cu biserica evanghelică, care datează din sec. XV - XVI. Biserica a fost construită ca o biserică - reductă, fortificată în scop de apărare este înconjurată cu un rând de ziduri și două turnuri - bastion. Turnul bisericii este situat în exteriorul incintei, izolat de biserică și este tratat în stil baroc. În exterior se văd ferestrele primitive, reduse ca mărime și contraforți. Biserica conservă încă valoroase picturi murale, executate între anii 1520-1522 de către pictorul Yohann Stoss din Sighișoara.

Cetatea Rupea împreună cu zona sa de protecție cât și cetatea sătească cu biserica evanghelică Fișer constituie o zonă construită protejată dar și zone cu valoare de peisaj pentru care este obligatorie întocmirea unui Plan urbanistic zonal pentru zone construite protejate (PUZCP). Până la realizarea acestei documentații se vor aplica prevederile prezentului regulament cu următoarele precizări:

Zona minimă de studiu pentru PUZCP este zona construită protejată delimitată conform planșei de reglementări urbanistice (CR respectiv CF). Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale CR sau CF. PUZCP va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobat prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Orice intervenție în cadrul acestei zone se va realiza cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov.

În toate cazurile noile intervenții vor prezenta modul cum este afectată imaginea cetății, sau perspectivele spre oraș (după caz).

Lucrările de restaurare se vor face pe baza unor proiecte de specialitate, completate cu cercetări de istorie, istoria artei sau arheologie.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CR + CF

Construcții provizorii cu utilizare temporară ocazionate de diverse evenimente

- comerț cu amănuntul de mici dimensiuni ce nu necesită spații de depozitare ample și cu un rulaj redus;
- mici ateliere meșteșugărești pentru meserii tradiționale;



- spații de expoziție;
- spații pentru alimentație publică.

Sunt permise:

- parcaje la sol;
- spații pietonale;
- spații verzi amenajate;
- spații de odihnă amenajate;
- mobilier urban;
- amenajări peisagistice pe baza unor studii care să nu prejudicieze imaginea cetății de pe DN13

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a ansamblurilor urbane (amplasarea subterană a traseelor de utilități și pe fațadele din curțile interioare a echipamentelor tehnice).

Descoperirea pe parcursul efectuării lucrărilor de construire a unor vestigii arheologice necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările pot continua doar în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Lucrările pentru săpături arheologice se vor executa cu condiția îndepărtării materialelor degajate.

Se permite realizarea unor clădiri care au ca scop realizarea unor norme contemporane de confort (creare de grupuri sanitare, băi) pe baza unor documentații tehnice avizate de comisiile de specialitate a Ministerul Culturii.

Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor urbane având calitatea de monumente istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate a Ministerul Culturii.

Pentru **CR** - până la elaborarea unui PUZCP se va elabora un studiu privind posibilitatea amplasării unei piețe volante, în zona cetății (cu studierea tipului de mobilier urban ce poate fi utilizat pe perioada existenței acestei funcțiuni temporare).

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și



integritatea spațiilor verzi a plantațiilor și a monumentelor.

Se recomandă întocmirea unui studiu privind realizarea unui traseu pietonal care să unească Valea pârâului Cozd cu piața din fața primăriei și cu cetatea Rupea.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Asupra clădirilor clasate ca monumente istorice sau a celor propuse a fi clasate sunt interzise orice intervenții și modificări care pot altera valoarea acestora sau a elementelor componente ale acestora;

Este interzisă realizarea de construcții noi permanente care să altereze perspectivele spre Cetatea Rupea și biserica evanghelică Fișer;

Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

Este interzisă dispunerea pe fațade (și acoperiș/învelitoare) a antenelor TV satelit, a cablurilor, a conductelor precum și a antenelor pentru telefonie mobilă, a panourilor de afișaj publicitar, a panourilor pentru reclame;

Activitățile productive indiferent dacă sunt poluante, sau nu, excepție fac micile ateliere meșteșugărești;

Anexe pentru creșterea animalelor;

Depozitare en-gros;

Stații de întreținere auto și spălătorii auto;

Curățătorii chimice;

Depozități de materiale refolosibile;

Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Spații de depozitare pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pe baza PUZCP avizat conform legislației în vigoare;



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAJĂ DE ALINIAMENT

Pe baza PUZCP avizat conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAJĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pe baza PUZCP avizat conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe baza PUZCP avizat conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate;

Pentru clădirile existente se vor conserva accesele actuale;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone.

Se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămințile asfaltice sau suprafețele betonate existente.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Se recomandă studierea posibilității realizării unor parcaje colective adiacente zonei monumentelor situate la o distanță de maxim 500m.

Parcajele nu vor afecta percepția asupra monumentelor.



De asemenea, aceste propuneri vor viza și reducerea numărului de parări de la sol și redarea spațiului ocupat de acestea pietonului;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pe baza PUZCP avizat conform legislației în vigoare;

În cazul monumentelor istorice, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Orice intervenție asupra clădirilor monument istoric declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii, avizate de comisiile de specialitate ale Ministerul Culturii;

Se va acorda o atenție specială aspectului clădirilor care intră în relație de co-vizibilitate cu Cetatea Rupea și cu Biserica evanghelică fortificată, (inclusiv a materialelor utilizate în cazul învelitorii acestora și a culorii);

În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice-desfășurări front, fotomontaje, machete), avizate de comisiile de specialitate ale Ministerul Culturii;

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

Se interzice:

- Imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei
- Imitarea materialelor naturale (piatra, lemn), simulări de paramente
- Utilizarea tâmplăriei metalice sau din plastic (uși, ferestre și porți de intrare în ganguri) cu excepția ușilor ferecate/uși și porți tradiționale, dovedite prin cercetare, la clădirile cu statut de monument sau care pot fi incluse în lista monumentelor
- Utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- Materiale de construcție cu caracter provizoriu (azbociment, materiale plastice etc.)



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețele tehnico-edilitare existente;

Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;

Rețelele electrice, de telefonie și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran;

Aparatele de măsurare (contoarele de apă, gaz etc.) nu se vor amplasa pe fațadele spre stradă;

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor a conductelor și țevelor sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic și vor fi avizate de comisiile de specialitate ale Ministerul Culturii;

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Semnalarea și informatizarea zonei prin panouri, puncte de informare, tratări personalizate ale zonelor pietonale atât ca material cât și ca culoare folosită.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazurile în care este necesară realizarea unor împrejurimi noi, acestea vor fi realizate din grilaje metalice ornamentale sau din lemn;

Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejurimi realizate din dale prefabricate din beton, tablă; plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn;

Toate împrejurimile se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, ce vor fi avizate comisiile de specialitate ale Ministerul Culturii;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În conformitate cu indicatorii urbanistici specifici zonei protejate

În cazul parcelelor ocupate cu clădiri valoroase, care trebuie menținute și nu dispun de dotări funcționale strict necesare (băi, grupuri sanitare) este admisă realizarea acestora prin extinderea clădirii existente chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis (respectând însă o volumetrie adecvată cu clădirea existentă);

Indicatorii urbanistici vor fi stabiliți pe baza PUZCP avizat conform legislației în vigoare.

UTR Lp – ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAX. P+1+M NIVELURI SITUATE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LP - Zona de locuințe individuale aflate în zona construită protejată se află în continuarea zonei centrale protejate de-a lungul străzilor Republicii, Cetății și 1 Decembrie 1918. Zona prezintă fronturi continue de tipul târgului saxon de-a lungul străzii principale. Predomină ca și în zona centrală continuitatea dintre casă și poarta înaltă care realizează o fațadă mai mare, în care poarta este contopită în volumul casei. În schimb casele sunt mai mici ca suprafețe și ca regim de înălțime iar din punct de vedere funcțional, predomină locuirea.

În această zonă au fost identificate 2 monumente istorice și 5 propuneri de clasare a unor clădiri ca monument istoric de categoria B.



763	BV-II-m-B-11773	Casa	oraș Rupea	Str. Republicii 117	1860
976	BV-IV-m-B-11920	Casa Nicolae Filipescu	oraș Rupea	Str. Republicii 105	Sec.XVIII

Astfel propunerile studiului istoric menționează următoarele construcții cu valoare arhitectonică și turistică, elemente care definesc imaginea urbană a localității și reprezintă potențiale atracții turistice ale orașului:

- "Biserica ortodoxă Sf. Treime" din Rupea, an construcție 1887. str. Republicii 105
- "Biserica ortodoxă Sf. Nicolae" din Rupea, an construcție 1791-1794 , repictată în anul 2008. str. Republicii 51
- "Biserica catolica" si "Biserica unitariana" din Rupea an construcție 1807, situate la poalele dealului Cohalmului – str. Cetății 99.
- Clădirea Liceului Șt. O. Iosif an construcție 1921 str. Cetății 115
- Clădirea spitalului vechi str. Republicii 325
- Monumentul eroilor din curtea bisericii ortodoxe "Sf. Nicolae" din Rupea.

Intervențiile vor urmări protejarea zonelor construite cu valoare istorică și sporirea calității acestora prin restaurarea, conservarea și debarasarea fondului construit valoros de elemente parazitare fără valoare, nocive pentru întreg contextul urban și arhitectural.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr.422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legislației în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maximum P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- monumente istorice dispuse în afara rezervației de arhitectură;

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- comerț alimentar;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesii liberale – cabinete medicale umane sau



veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc;

- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc;
- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc)
- amenajări sport de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;
- anexe gospodărești;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni comerciale, turistice, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu următoarele condiții:

- să nu genereze transporturi grele;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- să asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali - în cazul serviciilor profesionale și a funcțiunilor turistice se va asigura numărul de locuri normate conform legislației în vigoare;

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;

Anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/2014), este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii cu excepția garajelor;

Locuințele situate în zona de protecție a cimitirelor sunt admise cu condiția obținerii avizului Sanepid în cazul în care acestea nu sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului. Realizarea noilor locuințe va fi condiționată de obligativitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului.

Pentru funcțiunile turistice, se va întocmi un PUD însoțit de ilustrări de arhitectură și desfășurări ale fronturilor stradale.

Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor monument istoric dar și



fronturilor de clădiri făcând parte din ansamblurile cu valoare arhitecturală sau înscrise în LMI.

Este permisă demolarea construcțiilor parazitare, fără valoare arhitecturală/ambientală în vederea realizării unei însoriri sporite sau îmbunătățirii percepției clădirilor/părți de clădire valoroase.

Descoperirea pe parcursul efectuării lucrărilor de construire a unor vestigii arheologice necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările pot continua doar în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Realizarea unor goluri pentru intrări noi din stradă, a unor supraetajări sau modernizări ale clădirilor, se va face pe baza unor studii de fronturi stradale avizate de comisiile de specialitate în domeniul protejării monumentelor.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Ministerul Culturii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Asupra clădirilor clasate ca monumente istorice sau a celor propuse a fi clasate sunt interzise orice modificări care pot altera valoarea acestora, sau a elementelor componente ale acestora.

Activitățile care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.

Este interzisă realizarea de construcții noi, sau supraînălțarea celor existente care alterează perspectivele spre Cetatea Rupea;

Este interzisă dispunerea pe fațade și pe acoperiș/învelitoare a antenelor TV satelit, a cablurilor, a conductelor precum și a antenelor pentru telefonie mobilă, a panourilor de afișaj publicitar a panourilor pentru reclame.

Se interzic:

- Activități industriale sau de mică industrie chiar dacă nu sunt poluante.
- Stații de betoane.
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție precum și a construcțiilor cu funcțiuni agricole (altele decât cele dezvoltate în clădirile tradiționale existente)
- Depozitare en-gros.
- Depozități de materiale refolosibile.



- Stații de întreținere auto și spălătorii auto.
- Autobaze.
- Spații pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- Curățătorii chimice.
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor gospodărești se va înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei protejate.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări). Parcelele se pot modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea refacerii formei și dimensiunilor originale;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi dispuse pe aliniament. De asemenea, se va asigura continuarea clădirii principale cu poarta înaltă și opacă din zidărie ce conferă imaginea unui front continuu.

Este interzisă realizarea de balcoane și/sau bowindow-uri deasupra spațiului public (străzii) - acesta nefiind un limbaj arhitectural specific clădirilor tradiționale.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă;

În general clădirile sunt amplasate pe limita laterală a parcelei rezultând un mod particular de regim de construire. Se întâlnesc două tipologii principale: izolat (cu particularitățile generate de amplasarea clădirii pe limita laterală) și cuplat;



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va păstra situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, avizate conform legii.

Corpurile nou construite, adăugate clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de arhitectură vechi, de interes arheologic sau estetic, înscrise în L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate;

Pentru clădirile existente se vor conserva accesele actuale;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor fi realizate din pavaje naturale sau artificiale (dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură), evitându-se îmbrăcămintea asfaltică sau suprafețele betonate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se va păstra regimul de înălțime existent, specific zonei, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

În cazul monumentelor istorice se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale; de asemenea, noile clădiri nu vor obtura și nu vor altera prin regimul de înălțime perspectivele spre Cetatea Rupea.

Clădirile situate în interiorul parcelei vor respecta regimul de înălțime maxim admis pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.



Regimul maxim de înălțime este **P+1+M** (9,0 metri) excepție vor face turlele bisericilor. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului existent.

Clădirile noi vor trebui să se integreze în volumetria generală a frontului străzii, păstrându-se înălțimea la cornișă și la coamă a acoperișurilor clădirilor existente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Orice intervenție asupra monumentelor istorice sau a clădirilor propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (desfășurări, ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

Reguli pentru clădirile existente

La clădirile monument sau propuse a fi trecute în lista monumentelor, restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și aspectului inițial dacă au fost alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de locuire și viață.

Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor, trebuie să reprimească aspectul original, prin suprimarea adăugirilor ulterioare în afară de cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, caz în care acestea se vor restaura în același regim;

La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor de fațada, a acoperișurilor/învelitorilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare;

Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație, în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii, de studiile de istorie, de istoria artei și arheologie, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, cu desfășurări ale ambelor fronturi stradale;

Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuluri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate, pentru a decide menținerea și restaurarea lor dacă este cazul. Lucrarea va fi stopată până la stabilirea destinației elementelor;

Gangurile de acces în curțile interioare cât și acestea din urmă vor fi eliberate de construcțiile provizorii (chioșcuri, garaje, magazine, cotețe);



Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de utilități (gaze, apă, energie electrică etc.). se vor elimina de pe fațadele orientate spre stradă și din ganguri. Rețelele și conductele vor fi îngropate în pământ sau în zidărie iar contoarele în cutii metalice încastrate în zidărie, nu însă pe fațada principală (la stradă).

Materiale

Tencuielile pe baza de ciment sunt interzise în cazul construcțiilor cu valoare de monument istoric sau care fac parte dintr-un ansamblu clasat monument istoric. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, folosind culori asemănătoare cu cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști;

Zugrăvelile vor respecta paleta de culori existentă la construcțiile tradiționale valoroase;

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

Goluri

La clădirile monument, la cele propuse a intra în lista monumentelor istorice sau la fațadele ansamblurilor incluse în Lista Monumentelor Istorice, golurile de uși, ferestre și ale porților de intrare în ganguri, vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originare;

La clădirile cu valoare ambientală, în cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri, acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente, la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcției și după studierea noii fațade propuse în contextul desfășurării frontului la stradă, având cel puțin două clădiri dreapta – stânga clădirii propuse;

Tâmplăria exterioară

Refacerea tâmplăriei se va realiza identic cu cea existentă și din același material în care a fost executată. În cazul în care a fost complet distrusă, refacerea se va executa după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă;

Elemente din lemn.

Elementele din lemn ca: scări, galerii de legătură, balcoane, etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor; în cazul degradării acestor elemente, se vor realiza replici identice după modele existente



Acoperișuri.

Acoperișurile trebuie să-și păstreze forma tradițională – șarpante din lemn, în două ape cu timpanul teșit, cu învelitori de țiglă, iar coamele realizate din țigle speciale prinse cu mortar de var; se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri în terasă sau alte forme geometrice de șarpantă, nespecifice arhitecturii saxone;

Se va menține o cromatică unitară (nuanțe naturale ale materialului ceramic/țiglă) pentru a prezerva calitatea imaginii din perspectivele descendente dinspre Cetatea Rupea;

Se interzic următoarele materiale pentru învelitori: azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă (inclusiv tablă ondulată);

Se interzice montarea de panouri sau captatoare solare pe acoperișurile vizibile din spațiul public;

Lucarne:

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

Se interzice înlocuirea lor cu lucarne netradiționale (utilizarea lucarnelor de tip Velux fiind recomandată numai în zonele de învelitoare puțin vizibile la nivelul străzii sau din perspectivele descendente dinspre Cetatea Rupea);

Crearea de noi lucarne se va face identic cu cele existente pe acoperișul clădirii sau pe imobile comparabile, însă numai cu avizul serviciului de urbanism al primăriei și al comisiilor privind protejarea monumentelor;

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

În cazul proiectelor de modificare a elementelor verticale metalice de scurgere a apelor se va căuta poziționarea cât mai adecvată a acestora. Se interzic coturile sau coborârile oblice pe planul fațadei;

Coșuri de fum și ventilații.

Se vor reface cele existente iar cele noi se vor realiza după modelele existente.

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

Elemente secundare.

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații, etc.) iar cele noi se vor face respectând ca formă și



dimensiuni pe cele existente/tradiționale sau specifice epocii de construire a clădirii;

Se interzice confecționarea acestor elemente din metal strălucitor/inox;

Elementele decorative ale fațadelor și porților, ancadramentele golurilor, decorațiile existente se vor păstra și restaura;

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție ale golurilor, fixe sau mobile neconforme cu specificul clădirii;

Obloanele tradiționale din lemn ce necesita a fi refăcute se vor executa tot din lemn, conform modelului original;

Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.;

Ușile exterioare și porțile de acces în ganguri se vor executa din lemn, respectând proporțiile, culorile și modelul original sau modele asemănătoare specifice epocii de construire a clădirii; lemnul va fi tratat sau vopsit;

Nu se admit uși/porti prefabricate sau alte stiluri nespecifice zonei și epocii de construire;

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public sau logii și alte elemente arhitecturale nespecifice limbajului arhitectural al zonei;

Se interzic:

- intervențiile asupra monumentelor istorice sau a clădirilor propuse spre clasare, precum și a elementelor componente acestora fără a avea la bază un studiu istoric privind valorile arhitecturale și urbanistice și un proiect semnat de un specialist atestat de Ministerul Culturii, ce urmează a fi avizat de către comisiile de specialitate ale Ministerul Culturii;
- folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, albastru, portocaliu, mov etc.) care afectează în mod negativ imaginea spațiului public al străzilor. Este obligatorie folosirea unor nuanțe care să se armonizeze cu vecinătatea și să creeze o imagine coloristică unitară, conformă cu, culorile utilizate inițial la realizarea construcțiilor.
- se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri în terasă sau de altă formă geometrică decât geometria tradițională;
- modificarea elementelor decorative uncat sau a volumetriei clădirii pentru realizarea unor fronturi aliniate la cornișe (unde alinierea nu este specifică).
- modificarea registrelor sau modulelor estetice ale fațadelor, ritmului golurilor și forma șarpantei la etaj și poduri.
- reparații curente ale fațadelor (inclusiv vopsitorii) fără să aibă la baza proiecte



de specialitate care să ofere soluții de renovare a construcției, cu studiu cromatic al fronturilor din care acestea fac parte.

- imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;
- pozarea cablurilor, a țevelor de gaze și a altor instalații pe fațadele clădirilor și în zona acoperișurilor;
- folosirea azbocimentului, a tablei (aluminiiu, cutată) pentru acoperirea clădirilor principale, garajelor și anexelor;

Se impun următoarele:

- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și se vor armoniza cu arhitectura clădirilor (ca și materiale, design, amplasament);
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- materialele folosite vor fi în acord cu cele predominante în restul zonei protejate (nefiind admise pentru fațade panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială pozate cu mortar, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale).
- înlocuirea tâmplăriei golurilor (cu o tâmplărie ce va respecta dimensiunile profilelor tradiționale și împărțirea foilor de geam tradițională), excepție fac clădirile clasate ca monumente istorice sau cele propuse a fi clasate ca monumente, în cazul acestora se recomandă recondiționarea sau refacerea tâmplăriei originale respectând materialul, forma și stilul;
- reparațiile la șarpantă se vor executa cu condiția menținerii sistemului constructiv, a materialelor și a formei inițiale, de asemenea, înlocuirea învelitorii se va face cu o învelitoare similară ca material (țiglă ceramică) și culoare (nuanțe naturale);
- în cazul conversiei parterului clădirilor de locuit în comerț sau servicii fațada nu va fi modificată (vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul golurilor existente);
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;



- firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizare vor fi însoțite de documente grafice și de culoare;
- firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă, dar trebuie să fie în acord cu arhitectura imobilului și a celor vecine. Se interzice montarea acestora pe elementele decorative ale fațadei;
- se interzic inscripții pe balcoane, cornișe, acoperișuri, reclame pe zid;

Pentru clădirile noi:

- arhitectura acestora va exprima caracterul programului de locuire, cu mențiunea că se va ține cont de specificul arhitectural al zonei, recomandându-se o expresie arhitecturală adecvată. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori acoperișuri și tâmplărie;
- raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente.

Aparatele de măsurare (contoarele de apă, gaz etc.) nu se vor amplasa pe fațadele spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru aceasta se vor utiliza firide în construcție metalică încastrate în zidărie;

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor, a conductelor, țevelor și a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public;

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau renovării fațadelor se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor;

Nu se vor monta captatoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere vizibile din spațiile publice;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se executa în variantă subterană;

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și



altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține și extinde vegetația de aliniament pe străzile unde aceasta există;

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

Spațiile verzi și plantate, grădinile, sau livezile vor reprezenta o suprafață de cel puțin 30% din suprafața parcelei;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Semnalarea și informatizarea monumentelor istorice se va realiza prin panouri, puncte de informare, tratări personalizate.

Pe Valea pârâului Cozd se va realiza o amenajare peisagistică care să pună în evidență elementul natural și care să fie parte a unui traseu pietonal care leagă cetatea Rupea de zona stadionului. Se recomandă ca această zonă să capete o înfățișare cât mai naturală. Această zonă se va continua și în CP1.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; se recomandă conservarea și protejarea împrejmuirilor tradiționale;

Nu se admit, pe nici o latură a parcelei, împrejmuiți realizate din dale prefabricate din beton, metal/tablă;

Toate împrejmuirile se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, ce



vor fi avizate de serviciul de urbanism al primăriei;

Împrejmuirile vor respecta tipologia tradițională fiind realizate din zidărie, în prelungirea fațadei principale, având ca model proporțiile, volumele și culorile împrejmuirilor tradiționale;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIMUME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

În conformitate cu indicatorii urbanistici specifici zonei protejate

Având în vedere că testul urban prezintă grade diferite de ocupare a terenurilor cu construcții s-a considerat oportun a se calcula indicatorii urbanistici pe fronturile stradale. Astfel aceste valori au fost reprezentate grafic în figura nr. 3 pentru LP.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT max.** - în conformitate cu POT - ul specific frontului stradal respectiv;

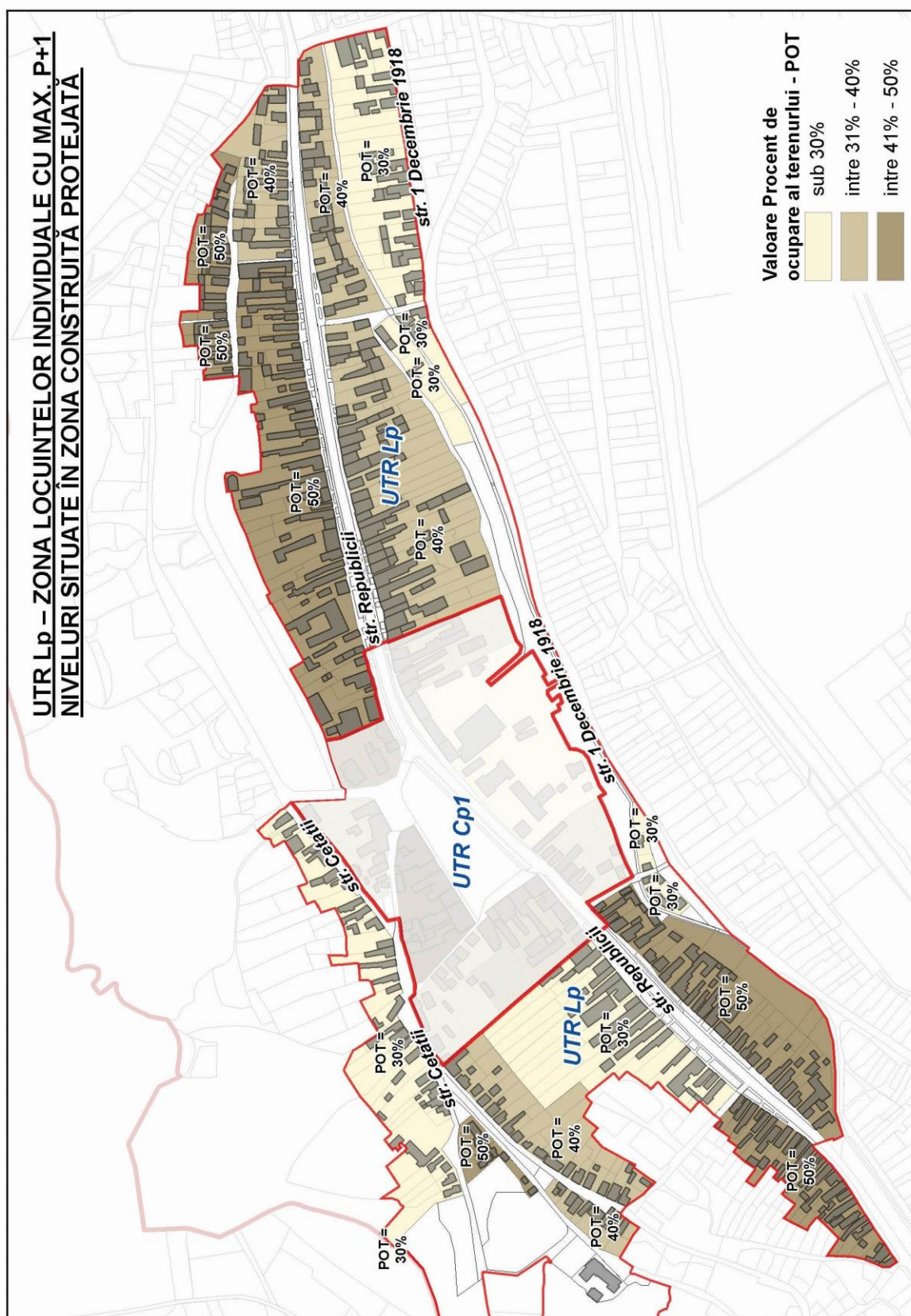


Figura nr. 3 – Procentul de ocupare al terenului LP



ZONA MIXTĂ: UTR M1 și UTR M2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Zona mixtă cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație. Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe (doar pentru M1).

Din punct de vedere funcțional zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară în plan dacă este dispusă în lungul principalelor artere de circulație (de-a lungul drumului național, județean), cât și de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate
2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcțional cât și morfo-structural.
3. Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurației haotice actuale a zonelor respective.

Priorități de acțiune:

Autorizarea construcțiilor în zona adiacentă drumului național DN13 va trebui să păstreze intact culoarul de vizibilitate spre cetatea Rupea. În mod obligatoriu se va respecta regimul de înălțime și distanțele față de aliniament prevăzute pe planșa de reglementări.

Se va rezerva o fâșie de teren de cca. 30m din axul drumului național pentru realizarea arterelor colectoare aferente drumului național DN13. Dimensiunile acestei fâșii pot suferi modificări în urma studiilor tehnice necesare realizării drumurilor colectoare și a intersecțiilor.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

Pentru M1:

- unități comerciale (magazine destinate comerțului alimentar sau nealimentar, magazine generale, piață agroalimentară, supermarket, centru comercial, showroom auto sau pentru alte produse);
- servicii generale (consultață, proiectare, tipărire și multiplicare, formare profesională, sedii de firme sau companii, sedii ale unor organizații politice, profesionale, sedii de birouri, incubatoare de afaceri asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, agenții imobiliare, întreținere corporală, ateliere de croitorie, marochinărie);
- alimentație publică – restaurant, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- servicii financiar-bancare (sedii ale băncilor și filiale ale acestora, societăți de asigurări);
- hoteluri, moteluri, pensiuni, hosteluri, agenții de turism;
- parcaje la sol;
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- spații și piețe pietonale;

Pentru M2

- activități industriale productive nepoluante, IMM-uri desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- servicii generale (consultață, proiectare, formare profesională, sedii de firme sau companii, sedii de birouri, incubatoare de afaceri);
- unități comerciale (magazine și showroom-uri pentru comercializarea produselor industriale, comerț en-gros);
- activități manufacturiere;
- alimentație publică – restaurant, fast-food, cantină pentru angajații sau clienții unităților industriale;
- parcaje la sol, tir-parking-uri, servicii pentru transportatori



- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;
- funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:
 - spații verzi amenajate;
 - accese pietonale și carosabile;
 - rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

Se interzice localizarea localurilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, școli și de biserici;

Se interzice amplasarea locuințelor la o distanță mai mică de 50.0 metri față de axul DN 13, se recomandă plantarea unor perdele de arbori care să asigure o minimă protecție fonică față de drumul național;

Clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;

Autorizarea construcțiilor în zona adiacentă drumului național DN13 va trebui să păstreze intact culoarul de vizibilitate spre cetatea Rupea. În mod obligatoriu se va respecta regimul de înălțime și distanțele față de aliniament prevăzute pe planșa de reglementări.

În zonele construite care au acces la drumul național se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

Pentru M1

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;



- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Pentru M2

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- locuințele, cu excepția locuințelor de serviciu;
- amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura loc au un aspect dezagrabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru zona mixtă se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat.

Pentru M1

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat sau cuplat, se recomandă ca terenul să aibă minim 1200 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 15.00 metri; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

Pentru M2

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp. și un front minim la stradă de 20.00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru parcelele situate la drumul național se vor asigura următoarele retrageri față de axul DN 13:

Pentru zonele **M1** și **M2** situate pe partea dreaptă a DN 13 se va rezerva o porțiune de **30.0 m.** necesară realizării drumurilor colectoare. Față de această zonă destinată relizării drumurilor colectoare, clădirile se vor retrage cu minim **7.0 m.** față de noul aliniament (în total **37.0 m.** față de axul DN 13);

Pe noul aliniament (30.0 m. față de axul DN 13) pot fi dispuse doar clădiri ușoare cu un regim mic de înălțime (max. **4.0 m.** la coamă) și o suprafață de maxim **15.0 mp.** necesare asigurării accesului controlat în incintă.

Pentru M1

Pentru funcțiunile turistice sau instituțiile publice, se recomandă amenajarea unor puncte de belvedere asupra cetății.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Toate clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **4.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10.00** metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

În zona culoarului de vizibilitate adiacent DN 13 se interzice realizarea unor fronturi continue care să mascheze vizibilitatea cetății. Clădirile vor fi dispuse cu latura îngustă spre stradă nefiind obligatorie alipirea la calcanul clădirilor învecinate care va fi mascat prin vegetație. Aceste prevederi se aplică până la o distanță de 120.0 m față de axul drumului național DN 13.

Peste această distanță de 120.0 m. față de axul drumului național DN 13 clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); Alipirea construcțiilor de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe partea stângă a DN 13, este permisă fără a respecta o distanță anume față de axul drumului național. Se va respecta articolul referitor la amplasarea clădirilor față de aliniament;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de



separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri.

Pentru M1

În cazul locuințelor retragerea față de limitele laterale va fi de cel puțin **3.00** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00** metri.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00** m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică;

Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3.00** metri;

Accesele și circulațiile vor fi gândite astfel încât să permită cu ușurință racordarea la drumurile colectoare propuse a se realiza pe zona adiacentă DN 13. Pentru realizarea acestor drumuri pe o distanță de 30.0 m față de axul drumului național DN 13 se va institui interdicția de construire până la realizarea studiilor tehnice în vederea realizării drumurilor colectoare;

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a art. 5.13 - Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Determinarea înălțimii noilor construcții situate în culoarul de vizibilitate al cetății Rupea se va face respectând schema de la pagina 60, respectiv planșa de reglementări.

Zonele M1 și M2 situate pe partea stângă a DN 13 vor avea o înălțime maximă admisă la coamă de 12.0 m. (P+2) iar locuințele din zona M1 vor avea o înălțime maximă admisă la coamă de 9,00 m. (P+1)

Zonele M1 și M2 situate pe partea dreaptă a DN 13 vor avea următorul regim de înălțime:

- 1) zona de la intrarea în localitate și până la intersecția cu str. Republicii va avea o înălțime maximă admisă la coamă de **12.0 m. (P+2)**
- 2) zona de la intersecția cu str. Republicii și până la intersecția cu Valea Mare este situată într-o zonă mai joasă, în care relieful coboară spre râu permițându-se astfel un regim de înălțime mai mare. Înălțimea maxim admisibilă a fost stabilită în așa fel încât să nu mascheze percepția asupra cetății astfel:
 - a) de la 30.0 m și până la 60.0 m față de axul DN 13 clădirile vor avea o înălțime maximă admisibilă la coamă de **6.0 m. (P)**
 - b) de la 60.0 m și până la 120.0 m față de axul DN 13 clădirile vor avea o înălțime maximă admisibilă la coamă de **9.0 m. (P+1)**
 - c) de la 120.0 m față de axul DN 13 clădirile vor avea o înălțime maximă admisibilă la coamă de **12.0 m. (P+2)**
- 3) zona de la intersecția cu râul Valea Mare și incinta RMC va avea o înălțime maximă

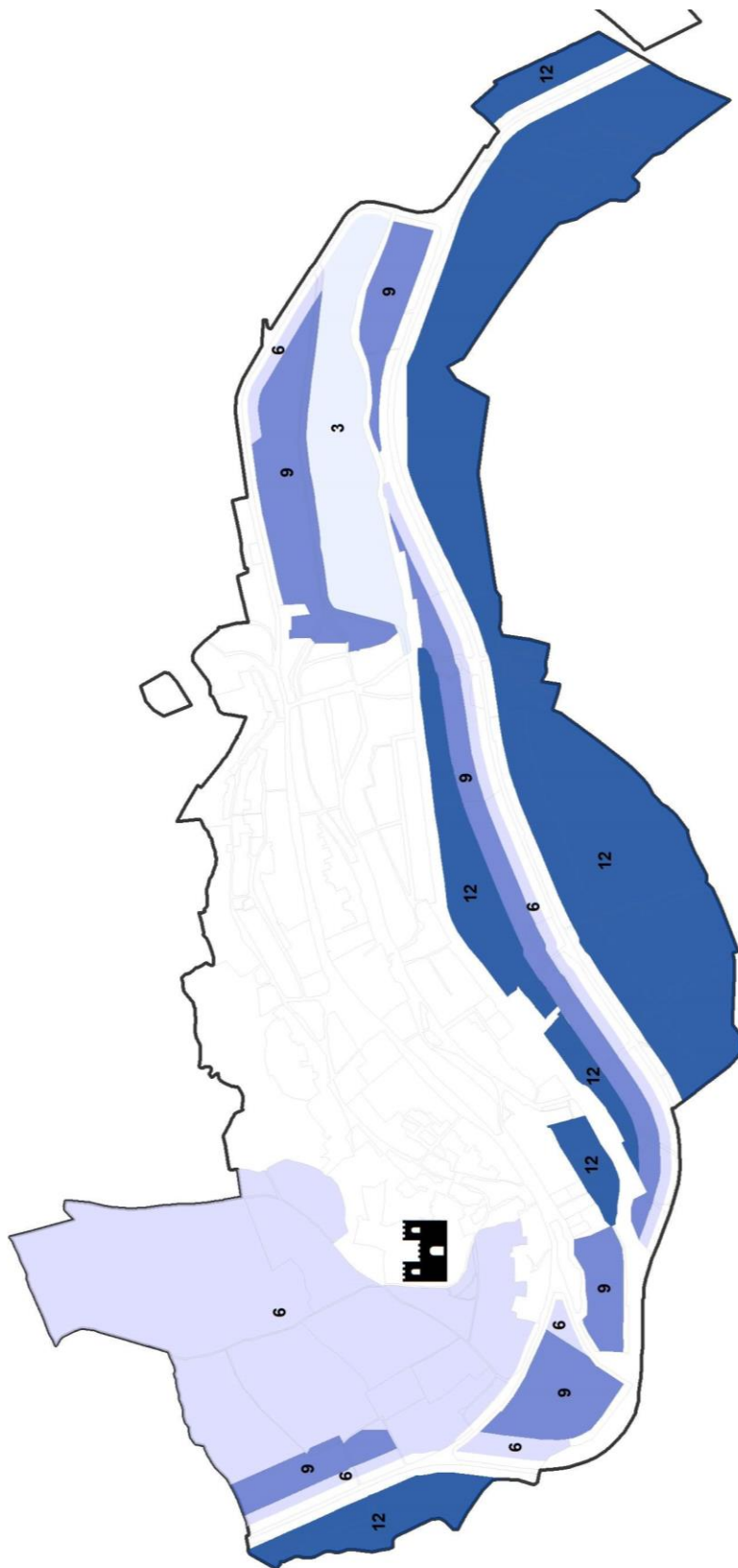


adimsibilă la coamă de **9.0 m. (P+1)**, excepție fronturile de la str. Republicii care vor avea **6.0 m. (P)**.

- d) zona din spatele incintei RMC și ieșirea din localitate va avea o înălțime maximă adimsibilă la coamă de **6.0 m. (P)**. De la 60.0 m și până la 150.0 m față de axul DN 13 clădirile vor avea o înălțime maximă adimsibilă la coamă de **9.0 m. (P+1)**;



Zonarea înălțimilor





Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Dacă totuși înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate;

Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute.

Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj (perspective spre cetatea Rupea).

Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc în zone vizibile din spațiul public.

Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Reguli particulare pentru comerț

Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra.

Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu



front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.

Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.



Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 25% pentru spațiile verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri înălțime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru M1

- pentru funcțiuni publice, **POT max = 40%**
- pentru construcțiile având funcțiunea de locuire, **POT max = 30%**

Pentru M2

- **POT max = 40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru M1 – se va corela cu regimul de înălțime specific fiecărei zone astfel încât să nu mascheze perspectivele spre cetate.

- **CUT max = 0,4** pentru un regim de înălțime parter (funcțiuni publice) respectiv **CUT max = 0,3** pentru un regim de înălțime parter (locuințe);
- **CUT max = 0,8** pentru un regim de înălțime P+1E (funcțiuni publice) respectiv



CUT max = 0,6 pentru un regim de înălțime P+1E (locuințe);

- **CUT max = 1,2** pentru un regim de înălțime P+2E (funcțiuni publice) respectiv **CUT max = 0,9** pentru un regim de înălțime P+2E (locuințe);

Pentru M2 – se va corela cu regimul de înălțime specific fiecărei zone astfel încât să nu mascheze perspectivele spre cetate.

- **CUT max = 0,4** pentru un regim de înălțime parter;
- **CUT max = 0,8** pentru un regim de înălțime P+1E;
- **CUT max = 1,2** pentru un regim de înălțime P+2E;

Notă: În calculul CUT se va utiliza în mod obligatoriu regimul de înălțime și zonarea înălțimilor stabilite la art. 10 - Înălțimea maxim admisibilă a clădirilor



ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE: UTR Is

Zona reunește serviciile și instituțiile publice aflate pe teritoriul orașului dispuse grupat în interiorul zonei centrale (CP1, CP2), cât și dispersat în interiorul zonei de locuințe existente (LP, L1), respectiv în cadrul zonelor mixte propuse (M1). Construcțiile sunt dispuse pe aliniament (în cazul construcțiilor vechi situate în cadrul zonei construite protejate) sau retrase față de aliniament (în restul zonelor), cu un regim mediu de înălțime. Volumetria lor este o prezență aparte în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare al terenului sau caracterului și valorii arhitecturale, având o valoare de reprezentare a orașului.

Pentru instituțiile și serviciile situate în cadrul zonei construite protejate autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului regulament până la aprobarea PUZCP și numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov. Nu se vor accepta derogări de la prezentul regulament. Derogările privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- administrație publică (Primăria Orașului Rupea, Parchetul Rupea, Administrație Fiscală Rupea, etc)
- unități educaționale (grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, școli postliceale, sucursale ale facultăților și universităților, spații de cazare pentru elevi și studenți, centre de cercetare)
- unități de cult și culturale (lăcașe de cult, mănăstiri, muzee, biblioteci, mediateci, case de cultură, centre expoziționale, centre de conferințe, cinematografe, teatre, săli polivalente)
- unități de sănătate și asistență socială, (spital general sau de specialitate, dispensar, policlinică, alte unități de sănătate – centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi,



azil de bățâni, centru de asistență socială)

- unități cu destinație specială (unități de poliție, unități de pompieri, etc.);
- spații libere publice sau spații verzi amenajate aferente instituțiilor publice
- spații de parcare necesare bunei funcționări a instituțiilor respective

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de zonare seismică și de relația de vizibilitate a acestora cu cetatea;
- Clădirile de parcaje pentru personal și vizitatori nu vor ocupa frontul spre spațiul public, iar accesul auto se va realiza din străzile cu circulație redusă care să nu perturbe traficul;
- Sunt admise locuințe de serviciu ale personalului angajat;
- Unități de cazare aparținătoare de instituții de învățământ sau cercetare sau de biserici;
- Pentru construcțiile noi precum și pentru reabilitarea și extinderea construcțiilor existente situate în interiorul zonelor construite protejate, sau care pot afecta vizibilitatea spre cetate se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov;
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile ZIR-urilor în care sunt amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- locuințele cu excepția locuințelor de serviciu;
- conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;



- autobaze;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform normativelor tehnice aflate în vigoare specifice pentru fiecare tip de instituție sau serviciu. În cazul lipsei acestor normative tehnice se vor respecta prevederile HG 525/1996 sau a altor elemente legislative aflate în vigoare.
- Este permisă comasarea cu parcelele învecinate pentru extinderea instituțiilor publice;
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile ZIR-urilor în care sunt amplasate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta retragerile existente, specifice țesutului urban în care se înscriu;
- Construcțiile situate în afara zonei construite protejate se vor retrage față de aliniamentul străzilor principale cu minim 5,0 m, care va fi amenajat ca spațiu public;
- În cadrul zonei construite protejate clădirile vor fi dispuse pe aliniament. De asemenea, se va asigura continuarea clădirii principale cu poarta înaltă și opacă din zidărie ce conferă imaginea unui front continuu. Este interzisă realizarea de balcoane și/sau bowindow-uri deasupra spațiului public (străzii) - acesta nefiind un limbaj arhitectural specific clădirilor tradiționale.



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Noile clădiri se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri, este permisă dispunerea clădirii pe limitele laterale doar în cazul mascării unui calcan existent al unei clădiri principale;
- Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10,00** metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile ZIR-urilor în care sunt amplasate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00** m.
- Pentru clădirile situate în cadrul zonei construite protejate se va păstra situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau indirect. În cazul accesului dintr-o circulație publică în mod indirect, parcela care va suferi servitutea de trecere va trebui să aibă o funcțiune publică (de tipul instituțiilor și serviciilor publice)
- Toate instituțiile și serviciile publice vor avea prevăzute accese pietonale și accese amenajate pentru persoanele cu dizabilități fizice;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.



- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei;
- Pentru clădirile noi se recomandă ca parcarile să fie realizate în garaje colective subterane sau supraterane;
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;
- Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m. de imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Clădirile noi sau extinderi ale clădirilor existente, situate în interiorul zonei construite protejate vor trebui să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimul de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișe cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre Cetatea Rupea sau biserica evanghelică.
- În cazul monumentelor istorice, a clădirilor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original.
- Pentru clădirile situate în afara zonei construite protejate înălțimea maximă admisă este P+3 (cca. 12,00m la cornișă), excepție turlele bisericilor;
- Pentru clădirile cu un regim de înălțime de maxim P+2 se admite mansardarea, cu condiția păstrării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (învelitori, lucarne, etc.);
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre monumentele istorice, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Brașov chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate sau a zonei de protecție a monumentului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Orice intervenție asupra clădirilor monument istoric declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra



restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create prin regimul de protecție pe o distanță de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, culoare și materiale de construcție;

Se va acorda o atenție specială aspectului clădirilor care intră în relație de co-vizibilitate cu monumentele de arhitectură și cu Cetatea Rupea, respectiv cu biserica evanghelică (inclusiv a materialelor utilizate în cazul învelitorii acestora și a culorii);

În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice-desfășurări front, fotomontaje, machete).

Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile ZIR-urilor în care sunt amplasate

Condiții generale:

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, interzicându-se pastişele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, aceasta va exprima caracterul programului (instituții și servicii publice).

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

Volumetria și finisajele vor urmări realizarea unei imagini unitare a întregului ansamblu.

Acoperiș și învelitori:

Acoperirea clădirii poate fi în șarpantă sau în terasă în funcție de regimul de înălțime (până la P+2 inclusiv sunt admise ambele tipuri de acoperire, de la P+3 se admite doar acoperișul în terasă).

Pentru clădirile acoperite în șarpantă, acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape, cu un unghi de 45 grade și cu pinionul tăiat. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame suprapuse.

Învelitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcătuită din materialele



tradiționale (ceramică, țiglă solzi, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat). Nu se admit învelitori din azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, indiferent de tratamentul suprafeței aparente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale (roz, roșu, brun roșcat, brun, negru-brun).

Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori mate și închise cu caracter metalic.

Fațade

Se vor utiliza materiale locale.

Este permisă utilizarea materialelor noi cu condiția integrării acestora în compoziția noii construcții în așa fel încât să nu creeze o notă discordantă cu imaginea de ansamblu a zonei.

Nu se admit culorile stridente, sau culorile primare, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Este interzisă imitarea materialelor naturale sau imitarea unor ornamente vechi la clădirile noi.

Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

Pentru închiderea teraselor, a logiilor și a balcoanelor se va utiliza sticla iar aspectul acestora va trebui păstrat.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică, de alimentare cu apă și de canalizare.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona



drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Procentul de spații verzi va respecta prevederile Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri și pot fi opace sau transparente. Vor fi realizate dintr-un soclu opac din zidărie de 0,60 m înălțime și o parte transparentă din fier forjat.
- Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și pot fi opace sau transparente.
- Instituțiile și serviciile publice care prin natura activității lor permit lipsa unei împrejmuiri pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.
- Pentru instituțiile situate în cadrul zonei construite protejate se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; se recomandă conservarea și protejarea împrejmuirilor tradiționale. Împrejmuirile vor respecta tipologia tradițională fiind realizate din zidărie, în prelungirea fațadei principale, având ca model proporțiile,



volumele și culorile împrejmuirilor tradiționale;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile ZIR-urilor în care sunt amplasate

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile ZIR-urilor în care sunt amplasate



ZONA DE LOCUIT: UTR L1, UTR L2, UTR L3, UTR L4

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

funcțional

caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță)

caracterul țesutului:

- omogen rezidențial,
- neconstruit, în formare
- mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement

morfolologic:

tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

configurația în raport cu spațiul străzii:

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

volumetria;

regim de construire: discontinuu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparcelare.

Zona de locuit se compune din următoarele UTR-uri:



UTR L1 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite;

UTR L2 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent);

UTR L3 - subzona de locuințe individuale și colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri;

UTR L4 – subzona de case de vacanță și dotări turistice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Casele de vacanță și locuințele de week-end nu trebuie să fie confundate cu a doua rezidență, de care diferă prin faptul că:

- nu sunt locuite permanent;
- au o arie construită desfășurată mai redusă decât o locuință permanentă;
- indicii urbanistici maximi (obisnuți în alte țări europene), indiferent dacă regimul de înălțime este P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.ADC/mp.teren
- au nevoie un cadru natural de calitate
- au un cadru construit specific, cu dispunere liberă a clădirilor (lotizări pe principii peisagistice, nu cu geometrii și linearități urbane)
- terenul caselor de vacanță trebuie să poată asigura parcare pentru 1-2 automobile și să asigure discreția și confortul utilizării;
- grupările de case de vacanță trebuie să beneficieze de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, fie prin racordare la rețele publice, fie în mod independent, nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre serviciile turistice, medicale și personale, de comerț și alimentație publică, de unele amenajări pentru sport și recreere în spații acoperite și/sau descoperite;
- din motive de securitate, grupările de case de vacanță este bine să fie grupate în apropierea unor zone locuite permanent;
- se interzice amplasarea în zone cu risc de inundații, de torenți, de alunecări de teren și de incendii de pădure;

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru L1

Locuințe individuale cu maximum P+1+M niveluri în regim de construire



preponderent continuu (cuplat sau înșiruit);

Spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;

Mici ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;

Pentru L2

Locuințe individuale cu maximum P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente

Locuințe colective existente cu maxim P+4 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

Pentru L4

Locuințe individuale cu maximum P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

Case de vacanță, pensiuni turistice, moteluri și hoteluri;

Amenajări pentru sport și recreere în spații acoperite și/sau descoperite.

Pentru L1+L2+L3+L4

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- comerț alimentar și alimentație publică;
- comerț nealimentar;
- cabinete și birouri pentru profesii libere – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc;
- mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc;
- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc)
- amenajări sport de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;

Pentru L1+L2

- unități de cazare de mici dimensiuni – pensiuni și vile turistice cu max. 8 camere etc;



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru L1+L2+L3+L4

Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;

Locuințele situate în zona de protecție a cimitirelor sunt admise cu condiția obținerii avizului Sanepid în cazul în care acestea nu sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului. Realizarea noilor locuințe va fi condiționată de obligativitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului.

Se permit anexele gospodărești, în afara celor pentru creșterea animalelor, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare (OMS 119/2014); este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii;

Pentru L1+L2

- se admit și anexele gospodărești pentru creșterea animalelor cu respectarea prevederilor OMS 119/2014 (art 15); este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii;

Pentru L3

Nu se recomandă extinderea acestui tip de funcțiune, prin prezentul regulament se propune doar îmbunătățirea calității locurii în aceste ansambluri de locuințe colective prin reabilitare termică, refacerea fațadelor, reabilitarea acoperișurilor, modernizarea spațiilor verzi, realizarea de parcaje suprapuse;

Parcajele vor ocupa minimum de suprafață posibil; se recomandă realizarea de parcaje suprapuse;

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru L1+L2+L3+L4 se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul



generat;

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, produc poluare;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice amplasarea de noi locuințe în zona de protecție a cimitirelor dacă acestea nu pot sau nu doresc racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului. Locuințele existente pot funcționa în continuare, permițându-se renovarea sau extinderea acestora cu condiția obținerii avizului Sanepid.

Pentru L3+L4

- se interzic anexele gospodărești pentru creșterea animalelor

Pentru L3

- se interzice mansardarea blocurilor care au un regim de înălțime mai mare de P+3E

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru L1

Se păstrează caracteristicile țesutului tradițional existent cu condiția respectării



condițiilor de construibilitate ale parcelelor.

În cazul comasării mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional și a modului de construire continuu;

Pentru L2+L3

Noile parcelari se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:

Suprafața minimă de 500 mp și minim 9,00 metri pentru construcțiile înșiruite, respectiv 700 mp și 14,00 metri pentru construcțiile cuplate, și izolate;

În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^{\circ} \div 105^{\circ}$;

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

Pentru L4

O parcelă este construibilă dacă are suprafața de minimum 1000 mp;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru L1

Se păstrează retragerea caracteristică străzii și nu se admite retragere mai mare decât cea existentă în imediata vecinătate. Se recomandă a se construi pe aliniament

Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă;

Pentru L2+L4

Retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii (PUZ va fi întocmit pentru parcelarul întregului front, între intersecțiile proxime lotului/loturilor pentru care se face reglementarea).

În zonele parțial construite, unde se pot deduce alinieri caracteristice pentru strada respectivă se va păstra această retragere.

În noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se impune retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.



În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)

Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

Pentru L1+L2+L3+L4

Amplasarea construcțiilor pe teren va ține cont de releif, de modul tradițional de dispunere, precum și de orientarea față de punctele cardinale;

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru L1+L2

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.00 metri;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară.

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2.00 metri, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri pentru accesul pompierilor la curtea din spate.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu



jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

Pentru L4

Nu se vor dispune clădirile în sistem înșiruit.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru L1

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a articolului 5.13 Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru L1

Înălțimea maximă admisă este P+1 (cca. 8.00 metri la cornișă) excepție făcând turlele construcțiilor de cult.

Pentru L2

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1+M (9.00 metri la cornișă);

Pentru L3

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+4 (15.00 metri la cornișă);

Pentru L4

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (5.00 metri la cornișă);

Pentru L1+L2+L3+L4

Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

Se admite mansardarea clădirilor existente (excepție făcând blocurile), cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar pentru obținerea unor perspective directe (sau indirecte) sustinute;

În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre cetate, se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Brașov chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru L1 și L2

Noiile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.



Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc.

Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două ape, cu un unghi de 45 grade. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame suprapuse.

Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

În cazul intervențiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

Pentru L1

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create pe o distanță de 100 metri de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, culoare și materiale de construcție;

În cazul conversiei parterului clădirilor de locuit în comerț sau servicii fațada nu va fi modificată; (vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul ferestrelor existente)

În zonele deja construite din țesutul istoric se recomandă a se păstra caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total);

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale;

Nu se vor utiliza finisaje noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate). Este interzisă imitarea materialelor naturale.

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);

Este interzisă schimbarea parțială sau totală a elementelor arhitecturale ale



clădirilor, inclusiv a decorației, a elementelor de modernură (proporția și forma diferitelor profiluri care decorează un element de arhitectură) sau a golurilor ca număr, poziție, formă, dimensiuni sau proporții;

Raportul plin/gol se va adapta tipologiei locale iar golurile nu vor depăși 30% din fațada orientată spre spațiul public;

Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.). Nu se admite tâmplăria confecționată din metal, cărămida de sticlă, polycarbonatul.

Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine) vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale. Nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din material plastic.

Este interzisă schimbarea parțială sau totală a sistemului de acoperire al clădirii, inclusiv a formei, a pantelor, a sistemului structural sau de iluminare naturală prin acoperiș, a materialelor de învelitoare ca textură și cromatică;

Învelitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcătuită din materialele tradiționale (ceramică exclusiv roșie și lemn). Nu se admit învelitori din azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, străine de tradiția locală.

Iluminarea mansardei se va face prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei.

Este interzisă realizarea de volume neconforme tradiției locale, tâmplăriei confecționată din metal sau plastic, geam armat, polycarbonat etc.

Gurile de ventilare a podurilor se vor conforma după modelele existente.

Timpanul va fi din zidărie tencuită, lemn (șiță);

Sunt interzise realizarea coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice sau din beton și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public.

Zidurile de sprijin (după caz), drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale tradiționale locale – pământ compactat, dalaje piatră, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite betonul aparent, îmbrăcămințile asfaltice etc.;



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Pentru L1

În vederea conservării specificului zonei se recomandă realizarea unor



împrejmuiiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile vor fi realizate din lemn, conform specificului local, având o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice.

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță).

Pentru L2+L4

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru L1 - POT max = 50%

Pentru L2 - POT max = 40%

Pentru L3 - POT max = 30%

Pentru L4 - POT max = 20%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru L1 - CUT maxim = 1,0 mp.ADC/mp.teren

Pentru L2 - CUT maxim = 1,2 mp.ADC/mp.teren

Pentru L3 - CUT maxim = 1,5 mp.ADC/mp.teren

Pentru L4 - CUT maxim = 0,4 mp.ADC/mp.teren



ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE: UTR A1, UTR A1a și UTR A2

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona de activități productive cuprinde următoarele UTR-uri:

UTR A1 - zona activităților agrozootehnice

UTR A1a - zona activităților agrozootehnice destinate numai producției vegetale

UTR A2 - zona activităților industriale și depozitare

Pentru această zonă sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente care se mențin, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A1 - Ferme agrozootehnice, spații de producție a nutrețului

- Livezi, pepiniere
- Sere și solarii

A1a – pajiști, fânețe, culturi agricole, pepiniere, anexe agricole de mici dimensiuni;

A2 - Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse; Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii



comerciale legate de transporturi și depozitare;

Stații de benzină;

Comerț, alimentație publică și servicii profesionale;

A1+A2 - Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;

- Parcaje;
- Stații de întreținere și reparații auto;

A1+A1a+A2 - Accese pietonale și carosabile;

- Perdele de protecție vegetale;
- Rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1+A1a+A2 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

Extinderea activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- producție manufacturieră;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Amplasarea unităților productive și a fermelor zootehnice se va face respectând condițiile stabilite de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 precum și respectând legislația de mediu aflată în vigoare

În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; de asemenea, este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

A1a – sunt admise activitățile agricole care nu implică realizarea unor construcții permanente și nu necesită un număr mare de angajați. Sunt admise doar anexele agricole care au o suprafață de maxim 50.00 mp.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

Se interzice amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau a celor de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;

Amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura loc au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

A1a – se interzice realizarea de construcții permanente în zonele afectate de inundații (a se vedea planșa de reglementări urbanistice). Această interdicție se poate ridica doar în urma realizării lucrărilor de eliminare a riscurilor de inundabilitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

A1+A2 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30.00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

A1a - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1+A1a+A2 - noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 5.00 metri;

Pentru zonele neconstruite situate de-a lungul drumului național se va asigura o retragere de 50,00 metri din axul drumului național conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1+A2 - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta este zona de demarcație dintre UTR A și alte zone; se va respecta o retragere de minimum 6.00 metri față de această limită, în care se vor realiza perdele vegetale pentru protejarea zonei vecine.

A1a - se interzice amplasarea anexelor agricole pe limitele de proprietate, acestea vor respecta retrageri de minim 5.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

A1+A1a+A2 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1+A2 - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau obținută printr-o servitute de trecere, legal instituită.

A1a - accesul carosabil poate avea o lățime de minim 4.00 metri.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1+A1a+A2 - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

În spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a art. 5.13 Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1+A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12.00 metri.

Excepție fac coșurile sau instalațiile tehnice necesare funcționării.

Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

Pentru înălțimi mai mari documentația de urbanism de tip PUZ va fi însoțită în mod obligatoriu de un studiu de amplasament cu tratarea perspectivelor de pe principalele căi de comunicație.

A1a - vor respecta un regim maxim de înălțime de 3.00 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1+A1a+A2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1+A2 - este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și



altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

A1+A1a+A2 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1+A1a+A2 - se vor prevedea plantații de talie medie în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Pentru UTR A2 se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1+A1a+A2 - împrejmuirile spre stradă pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate atât din materiale transparente cât și din materiale opace.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A1+A2 - POT max = 60%



A1a - POT max – 5% (dar nu mai mult de 50 mp)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1+A2 - CUT max = 0,12

A1a - CUT max – 0,05



ZONA SPAȚIILOR VERZI: UTR V1, UTR V2, UTR V3 și UTR Vp

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție, precum și păduri și plantații forestiere.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

UTR V1 – subzona verde - spații publice plantate, agrement și loisir

UTR V2 – subzona verde - culoare de protecție față de infrastructura tehnică și oglinzi de apă din intravilan

UTR V3 – pădure de agrement

UTR Vp – zona verde adiacentă pârâului Fișer

Pentru V1 situate în interiorul limitelor Zonei Construite Protejate se aplică prevederile prezentului regulament cu precizarea că orice intervenție în această zonă se face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Brașov

Pentru Vp se impune realizarea unui studiu de amenajare peisagistică a acestei zone, avizat conform legislației în vigoare privind zonele protejate. Până la realizarea acestui studiu pentru Vp se impune interdicție temporară de construire.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Pentru V1

Spații plantate;

Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;

Trasee cicliste și pietonale;

Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

Pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, alimentație publică și comerț;

Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Parcaje;

Zone pentru picnic;



Pentru V2

Perdele vegetale de arbori sau după caz spații verzi plantate cu iarbă sau gazon

Pentru V3

Aleei pietonale

Aleei pentru practicarea ciclismului

Mici elemente de mobilier urban (băncuțe, coșuri colectare deșeuri) și corpuri de iluminat public

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului.

Pentru **V2** se vor respecta prescripțiile și reglementările stabilite de Apele Române, respectiv de deținătorii rețelelor respective

Pentru **V3** amenajarea și echiparea acestei subzone se va face respectând Codul silvic și în baza avizului Direcției Silvice Brașov

Aleele pietonale și cele pentru bicicliști vor fi realizate doar din materiale naturale (pământ bătătorit, pietriș)

Se admite accesul auto numai pentru utilajele destinate întreținerii sau exploatării pădurii

Amenajarea aleilor turistice se va face pe traseul potecilor existente. Noile trasee vor fi astfel gândite încât să afecteze cât mai puțin pădurea

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1+V2+V3 - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;

În zonele în care vegetația este utilizată pentru eliminarea/ameliorarea unor riscuri se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, sau în zonele supuse alunecărilor de teren;

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

Pentru V2 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

Pentru V3 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale



abilitate.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau provizorii, de orice natură și cu orice destinație

Este interzis accesul oricărui tip de autovehicul (autoturism, autoutilitară, autocamion, motocicletă, motoretă, scuter, ATV etc.) excepție fac doar cele pentru exploatarea și întreținerea pădurii

Lucrările de terasamente și sistematizare verticală sunt interzise, excepție fac lucrările care pot proteja zonele învecinate pădurii

Se interzice utilizarea unor materiale artificiale și a unor proceduri constructive complexe (asfaltarea, betonarea, pavarea cu dale din beton) pentru amenajarea traseelor turistice (pietonale sau cicliste).

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru V1 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V2+V3 - fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru V1 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor respecta zonele de protecție sanitară față de cursurile de apă conform Legii 107/1996 (legea Apelor).

Pentru V2+V3 - fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru V1 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V2+V3 - fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru V1 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V2+V3 - fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru V1

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

Pentru V1+V2+V3 - se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile vezi

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru V1

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri (max 6.00 metri);

Pentru V2+V3 - fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru V1

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Aspectul construcțiilor nu va deperecia mediul natural va fi în concordanță cu spațiile plantate.

Se vor utiliza materiale locale.

Pentru V2 – fără obiect;

Pentru V3 – vor fi realizate doar din materiale naturale, păstrându-se vizibil aspectul natural;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru V1

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul



prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Pentru V2+V3 - fără obiect;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru V1+V2+V3 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

Se recomanda, a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,

Este obligatorie conservarea și întreținerea spațiilor verzi și a pădurilor. Se interzice diminuarea suprafețelor de spații verzi.

Pentru V1 - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,50 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,5 metri terenul va fi coborat cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare

Pentru V2+V3 - fără obiect;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru V1 - POT cu construcții, circulații, platforme = max. 15%;

Pentru V2+V3 - fără obiect;



ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru V1 - CUT maximum 0,3;

Pentru V2+V3 - fără obiect;



ZONĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI TURISTICE: UTR Sp, UTR St

UTR Sp - ZONA DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații publice deschise/acoperite destinate practicării sportului și agrementului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLELE 1 - 3 - UTILIZĂRI ADMISE, ADMISE CU CONDITIONARI, INTERZISE

În aceste zone sunt admise numai funcțiuni pentru practicarea sportului precum și funcțiuni conexe acestora: spații verzi, spații de promenadă, circulații, parcuri, dotări de echipare edilitară, puncte de alimentație publică, comerciale, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă.

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

ARTICOLELE 4 - 7 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR, AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR, AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcagele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

Se va asigura numărul de parcage conform Anexei nr.5 din RGU și a art. 5.13 Parcaje;



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Aspectul construcțiilor nu va deperecia mediul natural va fi în cooncordanță cu spațiile plantate și cu construcțiile învecinate.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al construcțiilor prin dispunere neadecvată a reclamelor și banerelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Se recomanda, a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de minim 30% din suprafața totală a terenului.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT cu construcții = max. 50%

POT circulații, platforme = max. 20%

POT spații verzi = max. 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,75

UTR St - ZONA DE SERVICII DESTINATE TURISMULUI.

Zona reunește activitățile de servicii destinate dezvoltării turismului axată preponderent spre oferirea de servicii de cazare și de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

unități de cazare: vile, pensiuni, moteluri, hoteluri

servicii complementare activităților turistice:

- servicii de alimentație publică
- dotări de sport de diferite tipuri
- dotări de agrement și loisir
- terenuri de sport și construcțiile aferente
- piste de cicilism, carting, skating, mountain bike, hipism etc
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de zonare seismică și de relația acestora cu cetatea;



Comerț alimentar și nealimentar de dimensiuni reduse (maxim 1000 mp ADC)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- Locuințele permanente;
- Comerțul alimentar și nealimentar de dimensiuni mai mari de 1000 mp ADC;
- Activitățile productive;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Stații de întreținere auto;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor stabili prin PUZ dar nu mai puțin de 1000 mp;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se recomandă o retragere mai mare față de aliniament pentru facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate;

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00 metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.00 metri;
- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;
- Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților;
- Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea



posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri;

- Trama stradala, accesele in zona, parcajele publice, circulatiile pietonale se vor stabili prin PUZ;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

-

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, excepție făcând instituțiile publice, spațiile comerciale, spațiile verzi care vor trebui amenajate în afara circulațiilor publice
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a art. 5.13 - Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă este P+2+M (cca. 15,00m)
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Dacă totuși înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele cladirilor învecinate;
- Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică



străzii, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

- În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute.

- Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.

-

- **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate (în special cetatea).

- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.

- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj (perspective spre cetatea Rupea).

- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc.

- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de



amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

-

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

- În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 20% pentru spațiile verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1.80 metri înălțime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT max = 50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT max = 1,8**



ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE: UTR C1 și UTR C2

Zona este compusă din terenuri pentru căile de comunicație rutieră (C1) și feroviară (C2).

UTR C1 – Subzona căilor de comunicație rutieră

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planșa de Reglementări Circulații și profilurile propuse.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

Incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

Garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălțime.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);



să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului, funcție de categoria acestuia:

drumuri naționale - 50 metri;

drumuri județene - 20 metri;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietecă asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu /explozie.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili prin PUZ, cu următoarele condiții:

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

- conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.
- se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- se interzice amplasarea rețelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcajele și platformele funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul drumurilor cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

UTR C2 – Subzona căilor de comunicație feroviară

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Subzona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată. Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și liniile de cale ferată.

Prin OUG nr. 12/1998 se instituie **zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice are cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare**, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Tot prin OUG nr. 12/1998 se instituie **zona de protecție a infrastructurii feroviare publice are cuprinde terenurile limitrofe**, situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, **în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate**, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (OUG 12/1998, art. 29 al. 5 și OMT 158/1996, anexa 1);
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de tranzvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a



zonei de protecție a acesteia, numai pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (HG 525/1996 republicată, art. 20 al. 7)

- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor (HG 525/1996 republicată, art. 20 al. 8)

În zona de protecție a infrastructurii feroviare C.F.R. S.A are în drept să amplaseze temporar (conf. OUG 12/1998, art. 31 și 32):

- material și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare supuse înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.

Se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată. Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate nu este recomandată. Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri acestui amplasament: poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor.

Se vor lua măsuri pentru protecția fonică a clădirilor amplasate în zona de



protecție a căii ferate.

Noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată se vor proiecta denivelat (pasaje superioare, pasaje inferioare)

Sistematizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate.

De asemenea, se va ține cont de imaginea construcțiilor și incintelor prezentată către zona căii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

În **zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, în principiu este interzisă** amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care limitele zonei de siguranță cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzic următoarele (OUG 12/1998, art. 30):

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitare de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

În zona de protecție a căii ferate se interzice și amplasarea următoarelor:

- depozite de deșeuri metalice (fier vechi), gropi de gunoi menajer;
- stații de epurare, gropi adânci ce acumulează ape meteorice, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare;



- incinte industriale și de depozitare cu pericol de incendiu, explozie, poluare;
- construcții placate cu materiale strălucitoare;
- înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minimum 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Conform documentațiilor de urbanism



ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ: UTR G1 și UTR G2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură echipare edilitară, cimitirele, serviciile de salubritate, transportul în comun, piețele comerciale.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

UTR G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună.

UTR G2 - subzona cimitirelor.

Pentru G2 situate în interiorul limitelor Zonei Construite Protejate se aplică prevederile prezentului regulament cu precizarea că orice intervenție în această zonă se face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Brașov

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Pentru G1

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri interne și platforme;
- parcaje;



- plantații;
- Pentru G2**
- cimitire și clădiri anexe:
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- plantații;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme în vigoare;

Pentru G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.00 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Pentru G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

Pentru G2 – fără obiect

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Pentru G1

- Conform documentațiilor de urbanism, a studiilor de specialitate și a studiilor de mediu;

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Pentru G1

- Amplasarea clădirilor noi sau reconstruite pentru birouri va respecta retragerile



specifice străzii pe care se amplasează;

- În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 metri;

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru G1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Pentru G1+G2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Pentru G1+G2 - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;



- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Pentru G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10.00 metri.

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Pentru G2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Pentru G1 - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare.

Pentru G2 - se vor asigura puncte de apă;

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit



cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Pentru G1 - se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafața de min. 20% din total. Spațiul verde va cuprinde aliniamente de arbori și garduri vii de-a lungul căilor de circulație.

Pentru G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Pentru G1 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Pentru G2 - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,00 metri;

- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Pentru G1 - POT maximum = 50%

Pentru G2 - fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Pentru G1 - CUT maximum = 1,5 mp ADC / mp teren

Pentru G2 - fără obiect



EX – ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orașului se impun următoarele restricții, definite în cadrul fiecărei **UTR EX**, astfel:

EX1 – TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

EX2 – SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

EX3 – RESURSELE DE APĂ

EX4 – ZONE NATURALE PROTEJATE (Natura 2000)

EX5 – ZONE NEPRODUCTIVE

REGULI GENERALE :

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare și dezvoltare ale orașului.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Rupea se poate face numai cu respectarea prevederilor legale și numai în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor și a altor autorități ale administrației publice locale și organe de specialitate.

Pentru realizarea de locuințe individuale nu se va permite divizarea terenului în parcele/loturi mai mici de 1000 mp și cu deschidere minimă de 20 m.

Nu se permite realizarea de locuințe colective decât în anumite situații și condiții impuse clar prin avizul de oportunitate.

Se impune evitarea realizării de imprejmuiiri pentru parcelele agricole.

Anexele agricole nu vor avea suprafețe mai mari de 50 mp. arie desfasurata



construită și nu vor avea mai mult de un nivel suprateran.

EX1 – TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

Terenurile agricole din extravilanul orașului Rupea au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive (suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii), cele cu vegetație forestieră dar care nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege.

Autoritățile administrației publice locale au obligația de a urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este strict interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Conform Ordonanței de urgență nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea,



administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, art 5, se interzice scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor.

ART. 5

(1) Pajistile se folosesc pentru pasunatul animalelor si producerea de furaje.

(2) Se interzice scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor.

(3) Prin exceptie de la prevederile alin. (2), scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, pentru:

a) amplasarea de constructii care deservesc activitati agricole;

b) retele de comunicatii electronice sau elemente de infrastructura necesare sustinerii acestora;

c) refugii montane in caz de urgenta;

d) infiintarea de noi capacitati de productie a energiei regenerabile, care sa nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publica pentru lucrari de interes national, judetean sau local, in conditiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;

e) amplasarea obiectivelor de interes national, judetean sau local, declarate de utilitate publica, in conditiile legislatiei in vigoare;

f) lucrari privind apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala, declarate de utilitate publica in conditiile Legii nr. 33/1994, republicata;

g) lucrari in cadrul unor programe de dezvoltare locala/judetean/regionala initiate de autoritatile administratiei publice locale.

(4) Exceptiile prevazute la alin. (3) se realizeaza cu obligatia ca beneficiarul scoaterii definitive din circuitul agricol a pajistilor sa recupereze din terenurile neproductive sau neagricole o suprafata egala cu cea aprobata a fi scoasa definitiv din circuitul agricol. Recuperarea acestor terenuri se face anticipat, cel mai tarziu pana la data stabilita in actul prin care se aproba scoaterea definitiva din circuitul agricol a acestor suprafete, astfel incat sa nu scada suprafata de pajisti la nivel local, judetean sau national, dupa caz.

(5) Pe terenurile prevazute la alin. (4) se efectueaza toate lucrarile necesare pentru refacerea covorului vegetal.

(6) Pajistile pot fi incluse in intravilanul localitatilor cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale si cu conditia respectarii prevederilor alin. (4).

(7) Scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a terenurilor avand categoria de folosinta pajisti pentru realizarea obiectivelor de investitii prevazute la alin. (3) se face numai in conditiile prevazute de legislatia in vigoare, precum si cu respectarea metodologiei ce se aproba prin ordin al ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale, in termen de 30 de zile de la



data intrării în vigoare a prezentei ordonante de urgență.

EX2 – SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

Suprafețele împădurite din extravilanul orașului Rupea au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

Suprafețele împădurite se supun prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conductele magistrale de transport gaze și petrol, ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii – se aprobă conform legislației în vigoare.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

EX3 – RESURSELE DE APĂ

Terenurile ocupate de ape din extravilanul orașului Rupea au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

Terenurile ocupate de ape se supun prevederilor art. 7 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor



de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul administrației publice de specialitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

EX4 – ZONE NATURALE PROTEJATE

Terenurile ocupate de zone naturale protejate din extravilanul orașului Rupea au fost delimitate în cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ. Acestea sunt terenurile ocupate de cele trei situri Natura 2000, astfel:

- două situri de importanță comunitară (RO SCI 0227-Sighișoara Târnava Mare și RO SCI 0303-Hârtibaciu Sud-Est)
- și
- un sit de protecție avifaunistică (RO SPA 0099-Podișul Hârtibaciului).

Terenurile ocupate de zone naturale protejate se supun prevederilor art. 8 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor și a altor autorități ale administrației publice locale și organe de specialitate.

EX5 – ZONE NEPRODUCTIVE

Terenurile ocupate de zone neproductive din extravilanul orașului Rupea au fost delimitate în cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

Întocmit,
Urb. Constantin Marian OLTEANU



IV. ANEXE

ANEXA 1 - Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire pentru parcelele situate în cadrul zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic (ZPCPA)

Studiul de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și regulamentul local de urbanism pentru orașul Rupea, jud. Brașov întocmit de S.C. VANDERLAY S.R.L. HUNEDOARA stabilește principalele reguli de construire și ocupare a terenurilor situate în cadrul Zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic (ZPCPA).

În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Brașov).

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la articolul anterior, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și



suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin *Raportul de diagnostic arheologic*, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire enumerate la început, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Brașov).

Interdicții

- Se interzice efectuarea de săpături la și pentru amplasarea de construcții de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrul ZPCPA.

- Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate și aprobate în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona (subzona) respectivă și necesitatea realizării în zonă (subzonă) a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice se interzice autorizarea directă a oricărui tip de lucrări.

Propuneri pentru modificarea și completarea Listei Monumentelor Istorice și a Repertoriului Arheologic Național

- Referitor la „Situl arheologic de la Rupea, Dealul Cetății / Dealul Cohalmului”,



cod LMI: BV-II-a-A-11769, BV-II-m-A-11769.01, BV-II-m-A-11769.02, BV-II-m-A-11769.03, propunem modificarea și completarea rubricii „Datare”, prin introducerea vestigiilor din: Bronz timpuriu, cultura Coțofeni, La Tène, Epoca romană, Epoca medievală. Propunerea are drept scop corectarea inadvertențelor dintre Lista Monumentelor Istorice și bibliografia de specialitate, prin introducerea vestigiilor din epoca bronzului, La Tène și epoca romană. Precizăm că acestea nu sunt descoperiri de dată recentă, ci unele publicate încă din anii '70, scăpate din vedere la întocmirea și corectarea LMI.

- Referitor la „Situl arheologic de la Rupea, Pădurea lui Grigore / Grigoriwald”, cod LMI: BV-I-s-B-11289, BV-I-m-B-11289.01, propunem modificarea și completarea rubricii „Datare”, prin introducerea vestigiilor din: neolitic, bronz timpuriu, Hallstatt și migrații, precum și renunțarea la toponimul Pădurea lui Grigore / Grigoriwald, dată fiind distanța de cca. 1 km până la pădure și introducerea toponimelor Dealul Cohămel / Kisserberg, situl fiind la poalele acestui deal. De asemenea, este necesară eliminarea poziției „Saline romane”, cod LMI BV-I-m-B-11289.02, în zonă nefiind documentate astfel de vestigii)

- Propunem cercetarea arheologică a sitului de la Rupea, Cariera de lut și înscrierea acestuia în Repertoriul Arheologic Național.

- Propunem cercetarea arheologică a sitului de la Rupea, fosta bază S.M.A. și înscrierea acestuia în Repertoriul Arheologic Național.

- Propunem cercetarea arheologică a sitului hallstattian de la Rupea, Valea Florilor / Blumenthal / Valea Cohălmel și înscrierea acestuia în Repertoriul Arheologic Național în locul salinelor romane, încă neidentificate.

Propuneri pentru dezvoltare turistică a zonei

Având în vedere prezența unor situri arheologice și monumente istorice deosebit de valoroase, pe raza localității, considerăm oportună o mai bună gestionare a acestora, în scopul creșterii atractivității zonei din punct de vedere turistic.

Pentru atingerea acestui obiectiv propunem următoarele:

- popularizarea cetății medievale prin intermediul unui pliant care să conțină, pe lângă un scurt istoric și o hartă cu drumurile de acces și traseul zidurilor;
- reeditarea trilingvă (germană, engleză și română) a lucrării lui H. Müller,



Die Repser burg, publicată la 1900;

- popularizarea bisericii evanghelice din Rupea prin intermediul unui pliant care să conțină date istorice relevante pentru evoluția monumentului;
- popularizarea bisericii fortificate din Fișer prin intermediul unui pliant care să conțină, pe lângă un scurt istoric și o hartă cu drumurile de acces și traseul zidurilor;
- corectarea informațiilor oferite pe site-ul primăriei referitoare la istoria locală;
- realizarea unor reconstrucții virtuale (3D) a tuturor obiectivelor de mai sus;

Considerăm utilă introducerea monumentelor într-un circuit turistic, care să includă cât mai multe obiective similare din zonă. Astfel de funcțiuni ar crea fonduri pentru întreținerea continuă a acestora, contribuind la stoparea degradării lor.



ANEXA 2 - Reguli generale cu privire la activitățile și modul de construire pentru parcelele situate în cadrul siturilor Natura 2000 sau a altor rezervații naturale.

Studiul de evaluare adecvată privind actualizarea planului urbanistic general orașul Rupea, județul Brașov întocmit de S.C. Natural Net S.R.L. stabilește principalele activități umane și reguli de construire precum și modul de ocupare al terenurilor situate în cadrul siturilor Natura 2000 sau a altor rezervații naturale, până la aprobarea Regulamentului Ariilor Protejate respective.

Cele trei siturile Natura 2000 (ROSPA0099 Podișul Hârtibaciului, ROSPA0227 Sighișoara-Târnava Mare, ROSCI0303 Hârtibaciu Sud-Est) sunt situate în regiunea biogeografică continentală. Această zonă este una dintre cele mai mari arii semi-naturale coerente - și probabil una dintre cele mai bine conservate - din regiunea biogeografică continentală din Transilvania. Peisajul are un aspect mozaicat, cu păduri de foioase, pajiști semi-naturale și terenuri agricole extensive. Impactul uman ca factor negativ apare în mod deosebit prin practicarea agriculturii pe parcele mari, exploatarea forestieră și construcțiile necontrolate.

În cazul siturilor Natura 2000, obiectivul principal de management este cel de menținere sau refacere a stării de conservare favorabilă a habitatelor și speciilor de interes comunitar din anexele Directivei Habitate și Directivei Păsări, identificate în cadrul sitului, pentru a contribui la susținerea diversității biologice în regiune, ca suport pentru activitățile economice și pentru asigurarea condițiilor optime de viață.

În cadrul **Studiului de evaluare adecvată** au fost identificate următoarele activitățile umane care pot agrava vulnerabilitățile existente în cele trei situri Natura 2000. Astfel principalele vulnerabilități amintite în SEA sunt următoarele:

1. defrișările, tăierile ras și lucrările silvice care au ca rezultat tăierea arborilor pe suprafețe mari
2. tăierile selective a arborilor în vârstă sau a unor specii
3. adunarea lemnului pentru foc, culegerea de ciuperci
4. turismul necontrolat
5. amenajări forestiere și tăieri în timpul cuibăritului speciilor periclitare
6. vânătoarea în timpul cuibăritului prin deranjul și zgomotul cauzat de către gonaci
7. vânătoarea în zona locurilor de cuibărire a speciilor periclitare



8. braconaj
9. practicarea sporturilor extreme: enduro, motor de cross, mașini de teren
10. distrugerea cuiburilor, a pontei sau a puilor
11. deranjarea păsărilor în timpul cuibăritului (colonii de stârci și ciori)
12. prinderea păsărilor cu capcane
13. scoaterea puilor pentru comerț ilegal
14. împăduririle cu specii neindigene (salcâm, oțetar, cenușar, etc.)
15. împăduririle zonelor naturale sau seminaturale (pășuni, fânețe etc.)
16. înmulțirea necontrolată a speciilor invazive
17. industrializare și creșterea zonelor urbane
18. electrocutare și coliziune în linii electrice
19. intensificarea agriculturii – schimbarea metodelor de cultivare a terenurilor din cele tradiționale în agricultură intensivă, cu monoculture mari, folosirea excesivă a chimicalelor, efectuarea lucrărilor numai cu utilaje și mașini
20. schimbarea habitatului semi-natural (fânețe, pășuni) datorită încetării activităților agricole cum ar fi cositul sau pășunatul
21. cositul în perioada de cuibărire
22. cositul prea timpuriu (ex. poate distruge poantele de cristel de câmp)
23. arderea vegetației (a miriștii și a pârluagelor)



ANEXA 3 - Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- **Lege nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - MO nr. 373 din 10.07.2001**
- **O.G. 27/2008 pentru modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului**
- **Legea nr.190 din 26.06.2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**

Elemente legislative conexe:

- Lege nr. 287 din 17.07.2009 privind Codul civil - MO nr. 511 din 24.07.2009
- Hotărâre nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - MO nr. 149 din 16.07.1996
- Lege nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - MO nr. 163 din 07.08.1991
- Lege nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - MO nr. 139 din 02.06.1994
- **Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor pentru documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți**
- **Lege nr. 89 din 25.05.1999 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române - MO nr. 247 din 01.06.1999**
- Lege nr. 7 din 13.03.1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare - MO nr. 61 din 26.03.1996
- Lege nr. 10 din 18.01.1995 privind calitatea în construcții - MO nr. 12 din 24.01.1995
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului - MO nr. 1196 din 30.12.2005



- Ordonanța de urgență nr. 59 din 20.06.2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități - MO nr. 441 din 29.06.2007
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - MO nr. 36 din 18.01.2007
- Lege nr. 451 din 08.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 - MO nr. 536 din 23.07.2002
- Lege nr. 289 din 15.05.2002 privind perdelele forestiere de protecție - MO nr. 338 din 21.05.2002
- Ordin nr. 6 din 07.01.2003, Ordin nr. 139 din 03.02.2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean - MO nr. 122 din 26.02.2003
- Lege nr. 82 din 15.04.1998 privind regimul juridic al drumurilor - MO nr. 158 din 22.04.1998
- Ordin nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordin nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice - MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordin nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor - MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordonanța nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul drumurilor - MO nr. 221 din 29.08.1997
- Ordin nr. 662 din 28.06.2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor - MO nr. 661 din 01.08.2006
- Hotărâre nr. 62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General - MO nr. 32 din 15.02.1996
- Ordonanța de urgență nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice - MO nr. 442 din 29.06.2007



- Lege nr. 422 din 18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice - MO nr. 407 din 24.07.2001
- Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național - MO nr. 45 din 31.01.2000
- Lege nr. 213 din 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - MO nr. 448 din 24.11.1998
- **Lege nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport - MO nr. 806 din 26.09.2006**
- **Legea nr. 203/2003 (republicată) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european**
- Lege nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa - MO nr. 325 din 24.11.1997
- Lege nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - zonele protejate - MO nr. 152 din 12.04.2000
- Lege nr. 351 din 06.07.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități - MO nr. 408 din 24.07.2001
- Lege nr. 190 din 26.05.2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice - MO nr. 387 din 09.06.2009
- Lege nr. 315 din 28.06.2004 privind dezvoltarea regională în România - MO nr. 577 din 29.06.2004
- Lege nr. 215 din 23.04.2001 a administrației publice locale - MO nr. 204 din 23.04.2001
- Ordonanța de urgență nr. 34 din 19.04.2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii - MO nr. 418 din 15.05.2006
- Ordin nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - MO nr. 47 din 19.01.2011
- Ordin nr. 13 din 10.03.1999 N/pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99 - MO nr. 187 din 30.04.1999
- Ordin nr. 30 din 02.11.1995, Ordin nr. 34 din 07.11.1995, Ordin nr. 3422 din



01.08.1995, Ordin nr. 4221 din 08.08.1995 (30/1995 – MAPN, 34/N/95 – MLPAT, 3422/1995 – MAI, 4221/1995 – SRI) pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor - MO nr. 283 din 07.12.1995

- Ordin nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

- Lege nr. 289 din 11.10.2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată - MO nr. 922 din 17.10.2005

- Lege nr. 101 din 25.04.2006 serviciului de salubritate a localităților - MO nr. 393 din 08.05.2006

- Hotărâre nr. 349 din 21.04.2005 privind depozitarea deșeurilor - MO nr. 394 din 10.05.2005

- Ordonanța nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale - MO nr. 86 din 01.02.2002

- Norma metodologică din 02.04.2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale - MO nr. 263 din 16.04.2003

- Ordin nr. 62 din 31.07.1998, Ordin nr. 288 din 31.07.1998, Ordin nr. 1955 din 31.07.1998 (ORDIN nr.62/N/19.o/288/1.955 din 1998) privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale - MO nr. 354 din 16.09.1998

- Ordin nr. 3 din 06.01.2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă - MO nr. 36 din 14.01.2011

- Ordin nr. 49 din 29.11.2007 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007 - MO nr. 865 din 18.12.2007

- Ordin nr. 47 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale - MO nr. 611 din 29.08.2003

- Lege nr. 46 din 19.03.2008 privind Codul Silvic - MO nr. 238 din 27.03.2008

- Lege nr. 204 din 24.10.2008 privind protejarea exploatațiilor agricole - MO nr. 734



din 30.10.2008

- Ordin nr. 897 din 07.09.2005, Ordin nr. 798 din 16.09.2005 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol - MO nr. 847 din 19.09.2005
- Lege nr. 138 din 27.04.2004 îmbunătățirilor funciare - MO nr. 369 din 28.04.2004
- Ordonanța nr. 58 din 21.08.1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România - MO nr. 309 din 26.08.1998



ANEXA 4 - Definiții ale unor termeni utilizați în regulamentul local de urbanism al orașului Rupea

- **ANEXE GOSPODĂREȘTI** - construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, păture, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea, (Legea 50/1991)
- **ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE** - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole, (Legea 50/1991)
- **ALINIAMENT** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- **CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU** - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se



autorizează construcțiile definitive, (Legea 50/1991)

- **CORNIȘĂ** - partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor, (www.dexonline.ro) În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

- **DEMISOL (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- **INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001);

- **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită, (Legea 350/2001).

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se



suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii, (Legea 350/2001).

- **INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE** –organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, (www.dexonline.ro)

- **INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI)** - regula urbanistica potrivit careia, intr-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatii de construire, in mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa, (Legea 350/2001).

- **ÎMPREJMUIRI** - construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin plantații specifice, (Legea 50/1991)

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

- **MANSARDĂ (prescurtat: M)** – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterrane, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

a) podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

b) podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

- **MOBILIER URBAN** - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate



construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea, (Legea 50/1991)

- **PARCELA** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

- **PARCELARE** - operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate, (Legea 50/1991)

- **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), (Legea 350/2001).

- **SUBSOL (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- **SUPANTĂ** – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC)** – 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, (Legea 350/2001).

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. 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, (Legea 350/2001).

- **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, (Legea 350/2001).