

REGULAMENT DE CONSTRUCTIE SI INTERDICTIE
ZONE ISTORICE DIN MUNICIPIUL BRASOV

A. Dispoziții generale

CAPITOLUL 1. Aria de aplicare

Prescripțiile prezentului regulament, va sta la baza regulamentelor din cadrul documentațiilor PUZ ce trebuie întocmite pentru fiecare zonă și subzonă din cadrul zonei istorice protejate a municipiului Brașov. Odată aprobate aceste documentații urmează să se aplice în teritoriu.

Limitele zonei protejate și ale unităților teritoriale de referință (zone și subzone) în care se divizează sunt figurate în planșele desenate ce însoțesc această documentație.

CAPITOLUL 2. Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul

2.1. Pe teritoriul zonei protejate nu se vor atribui autorizații de construire decât sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări.

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelilor)

- construcții sau categorii de lucrări care pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice. Atribuirea autorizațiilor se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice asupra siturilor presupune a conține asemenea valori (autorizarea sondajelor se face de către CNMASI, CZMASI, muzeele locale și județene).

- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra siturilor; vecinătăților, peisajului natural sau urban, spațiului sau al clădirilor zonei protejate, de la caz la caz autorităților avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire. Cu studii de prescripție vizuală.

- construcții amplasate pe terenuri asupra unor riscuri (eroziuni, prăbușiri) autorizarea construirii se va face cu restricții dictate de studii de specialitate, a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.2. Pentru lucrările de echipare cu apă, canalizare sau iluminat a construcției proiectate, autorizația de construcție se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie să se realizeze lucrările.

14.

2.3. In cazul în care construcția prin destinația ei poate produce dezechilibru în rețeaua de echipare tehnică, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

2.4. In cazul unor lucrări publice care necesită elaborarea unor PUD-uri, altele decât cele specificate prin prezentul regulament - atribuirea autorizațiilor va putea fi amânată până la încheierea documentațiilor respective. De la caz la caz solicitanții de autorizații vor putea contribui la finanțarea elaborării PUD-urilor.

respectiv CUT-ul existent și propus pentru locuințe sunt precizate pentru fiecare UTR.
 Alte funcțiuni decât locuințe POT-ul și CUT-ul se va stabili pe baza coeficientului existent. Acesta se va stabili în cadrul PUZ.

Articolul 14 - Denășiri ale C.U.T.

Obiect

TC2A; TC2B; TC2C cu subzonele TC2B1; TC2B2; TC2C1 și TC2C2

Articolul I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul I - Ocuparea și utilizarea terenului

- 1.1.- Clădirile existente se mențin fără transformări în afara revenirii la forma lor inițială - după caz se restaurează
 - clădiri, fragmente de clădiri, care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice.
 - clădiri care în urma unor studii de specialitate, pot incluse în Lista Monumentelor de Istorice.
 - clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambiental
- 1.2. Lucrările de restaurare se vor face pe baza unor proiecte de specialitate, completate cu studii de istorie, istoria artei și arheologie.
- 1.3. - Clădirile existente fără valoare de monument său ambiental pot fi conservate, ameliorate, demolate sau înlocuite, respectând dispozițiile prezentului regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică suprafața la sol existentă. Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 9 și 10.
- 1.4.- Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reorganizează :
 - traseele pietonale sau prioritar pietonale
 - spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice.
 - spații verzi clasate
- 1.5. Se autorizează construcții noi pentru locuințe cu respectarea articolelor 1-14 al prezentului regulament. Terenurile vor trebui să facă obiectul unui plan urbanistic de detaliu sau al unui plan urbanistic de zonă, bazate pe o amplă documentare.

Materialul documentar va face referiri la clădirile vecine și la specificitatea amplasamentului și va preciza suprafețele construite la sol ale noilor construcții.

- 1.6.- Se autorizează construcții noi pentru obiective de interes public, cu condiția respectării articolelor 1-3. Suprafețele construite la sol ale noilor clădiri se vor determina cu precizie prin planuri urbanistice de detaliu, însoțite de material documentar care să facă referiri la clădirile din vecinătate.

Articolul 2 - Tipuri admise de ocupare a terenului

- 2.1.- Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni cu condiția respectării prezentului regulament :
- locuințe
 - dotări comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ sănătate cult.
 - birouri - administrative, finanțe bănci, firme particulare
- 2.2.- extinderi ale instalațiilor existente, legate de activitatea zonei (garaje, centrale termice).
- 2.3.- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, amenajări de drumuri).
- 2.4. - reamenajări de spații verzi publice și trasee pietonale-
- 2.5. - implantări de mobilier urban (cabine telefonice, instalații sanitare, corpuri de iluminare, artă monumentală decorativă sub rezerva autorizării acestora de către serviciul urbanism al primăriei.
- 2.6.- Lucrări pentru săpături arheologice

Articolul 3 - Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

- 3.1. - construcții industriale sau pentru industria chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- 3.2. - construcții cu funcțiuni agricole
- 3.3.- construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limita zonei.
- 3.4- crearea sau amenajarea de campinguri și terenurile aferente pentru staționarea vehiculelor.
- 3.5. - construcții destinate creșterii animalelor mari.
- 3.6. - deschiderea și exploatarea carierelor

SECȚIUNEA II- Condiții de ocuare a terenurilor

Articolul 4 - Accese și străzi

- 4.1. - Acceselo existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectare a normelor PSI în vigoare.
- 4.2. - Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul stradal al străzii.
- 4.3. - Grupările de parcaje și garaje dispuse pe parcele trebuie construite în așa fel, încât spațiul de manevră să fie în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.
- 4.4. - Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor și pietonale se vor putea executa cu aprobarea serviciului de urbanism care va preciza dispozițiile de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare

Articolul 5 - Rețele tehnico-edilitare

- 5.1. - Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- 5.2. - Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.
- 5.3. - Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri, cât și a luminatului public, se vor face în subteran.
- 5.4. - Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firide încastate în zidărie cu cutie metalică.
- 5.5. - Cuocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătui toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- 5.6. - Mobilierul urban - cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.
- 5.6. Nu se vor monta captătoare solare pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

Articolul 6 - Caracteristici ale parcelelor

- 6.1. - Se va păstra parcellarul existent.

Articolul 7 - Implantarea construcțiilor

- 7.1. - Pentru construcțiile cu statut de monument cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră

ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate :

7.2. - Construcțiile noi se vor așeza pe aliniamentul la stradă care se va stabili în documentația PUZ al zonelor respective.

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

Articolul 8 - Suprafața construită la sol fără obiect

Articolul 9 - Înălțimea construcțiilor

9.1. - Clădirile cu statut de monument, a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală trebuie păstrate ca volum general sau readuse la cel original.

9.2. - Clădirile fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificată prin documentații (desene, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea inserției în sit cît și relația cu clădirile învecinate.

9.3. - Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a sitului.

9.4. - Cînd nu este posibilă comparația cu clădirile alăturate înălțimea absolută se limitează la 14 m măsurați de la terenul natural, la coama acoperișului.

9.5. - Dacă terenul natural prezintă o pantă de peste 5%, înălțimea maximă la coamă se măsoară la jumătatea distanței dintre punctul de cotă minimă și cel cu cotă maximă.

9.6. - Dacă terenul natural are o pantă sub 5 % înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel medie a parcelei, măsurată pe aliniamentul la stradă.

9.7. - În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.

Articolul 10 - Aspectul exterior

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

10.2. - Reguli pentru clădirile existente

- Clădirile cu valoare de monument sau ambientală a celor care pot fi trecute în lista monumentelor, trebuie să re-primească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. Se vor urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, profilelor și timplăriei exterioare.

- Pentru aceste clădiri (mai sus menționate) lucrările de restaurare sau modificare (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de relevul clădirii, de studii de istorie, istoria artei și arheologie, fotografii și fotomontaje cu situația existentă, desfășurată ale ambelor fronturi stradale.

10.1.1. - Se vor suprima rețelele și conductele parazitare.

10.2.2. - Materiale - fațade

- - Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tinte naturale sau colorate. Ele se vor inspira din cele vechi conservate sau restaurate de specialiști.

10.2.3. - Goluri

- La clădirile cu valoare de monument, la cele posibil a fi trecute pe lista monumentelor și a celor cu valoare ambientală golurile de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la forma și dimensiunile inițiale.

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

10.2.4.- Timplărie exterioară

La clădirile cu valoare de monument sau ambientală, timplă-
riile se vor reface identic atunci când există elemente
martor.

Când aceste nu există, refacerea se va face după model
relevant pe o construcție de același tip.

10.2.5.- Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale :

- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu
acoperișuri - terasă.

- Părțile metalice ale acoperișului cât și elementele de scurgere a apelor pluviale dacă sunt executate din tablă zincată, se vor vopsi în tente de culoare închisă-
- Coșurile de fum și ventilații se vor restaura, iar cele noi se vor realiza după modelele existente.
- Se interzice coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică.

10.2.6. - Elemente secundare

- La clădirile cu valoare de monument, care pot fi incluse în lista monumentelor și cu valoare ambientală se interzic
 - confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor.
 - amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor.
 - utilizarea geamurilor reflectorizante sau metalizate
- Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții proporții și desen sunt compozițiile cu specificul clădirii,

10.3. - Pentru clădirile noi, nici-o prescripție privind formă, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită. Se va lua în considerare doar, asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare și integrarea perfectă în coerența generală a zonei.

10.4.- Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite la articolul 10.2.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

10.5. - Reguli speciale

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

10.5.1. Fațade comerciale - vitrine

- Documentațiile pentru autorizarea acestor lucrări vor fi bine argumentate și detaliate conținând și detalii privind inscripțiile proiectate.

10.5.2. Vitrine la stradă

- Vitrinele se vor limita la parter și nu vor depăși cota inferioară a parapetului golurilor de la primul etaj

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

10.5.3. - Firme , materiale și culori

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării serviciului de urbanism al primăriei.
- Aspectul general al firmelor trebuie să fie în acord cu arhitectura imobilului și a celor vecine.

Se interzic :

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize și cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- Se recomandă materiale de calitate, grafisme, care figurează simbolic activitatea comercială, efecte de transparență și decupaj.
- Reclamele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei.
- Reclamele perpendiculare pe fațadă se va constitui de regulă dintr-un motiv grafic cu text redus.
- Afisajul publicitar este autorizat în cadrul strict al amplasamentelor.

10.5.4. Imprejmuiri

Imprejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Imprejmuirile noi pot fi construite din zidărie sau grilaje metalice ornamentale.

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

Articolul 11 - Parcaje

- Parcajele necesare trebuiesc amenajate dacă este posibil pe aceeași unitate funciară.
- Pentru stabilirea locurilor de parcare se vor întocmi proiecte urbanistice de zonă (P.U.Z.) sau de detaliu (P.U.D.) pentru fiecare zonă.

Articolul 12 - Spații libere plantate

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

SECȚIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare a terenuluiArticolul 13 - Coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.) admis

Se respectă coeficientul existent care se va stabili în cadrul P.U.z-urilor pentru fiecare zonă în parte.-

Articolul 14 - Depășiri de C.U.T.- fără obiect