

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### *Prevederi de regulament pentru zona protejată Reghin*

Din analiza prezentată rezultă că o politică urbană implică necesitatea protejării zonelor centrale și punerea în valoare a întregului patrimoniu arhitectural-urbanistic al localității, pentru elaborarea unei strategii generale de dezvoltare urbană.

"Zona protejată" trebuie să fie un element determinant în elaborarea Planului Urbanistic General. În aceeași măsură un rol determinant trebuie să aibă și Regulamentul - piesă scrisă conținând dispoziții generale și dispoziții aplicabile în zona protejată.

#### *Aria de aplicare*

Propunerile regulamentului odată adoptate, urmează să se aplice în teritoriul delimitat ca zonă protejată cu valoare istorică a municipiului Reghin.

Limita zonei protejate se află în documentele desenate.

#### *Prescripții care acționează simultan cu regulamentul*

Pe teritoriul zonei protejate nu se vor atribui autorizații de construire următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții care prin amplasament, dimensiuni sau relația cu vecinătatea sunt în situația de a atenta la salubritatea sau securitatea publică,
- construcții sau lucrări care pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice;
- construcții sau lucrări care prin amplasament, destinații sau dimensiuni sunt de antură să prejudicieze mediul înconjurător;
- construcții sau amenajări care prin amplasament sau destinații contrazic prevederile planurilor de amenajare a teritoriului;

- construcții sau lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra sitului peisajului natural sau urban, spațiului sau clădirilor zonei.

Pentru lucrări de echipare cu apă, canalizare sau iluminat, se va indica terenul pe care trebuie realizate lucrările cât și traseul parcurs.

***Regulamentul prevede:***

- protecția și conservarea clădirilor cu valoare clasată sau recenzată;
- reorganizări spațiale în zone libere în zone libere sau destructurate, în logica existentului, pentru o integrare activă a noului;
- protecția și revitalizarea spațiilor plantate și a altor spații cu valoare ambientală;
- asanări și completări în zone dens construite cu respectarea unor reguli;
- reorganizări funcționale ale spațiilor care au altă funcțiune dominantă decât locuirea;
- posibile diversificări prin relotizare.

Structura dispozițiilor aplicabile zonelor definite este:

1. NATURA OCUPĂRII TERENULUI

art.1 - Tipuri de ocupare a terenului admise

art.2 - Tipuri de ocupare a terenului interzise

2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

art.3 - Accese și străzi

art.4 - Deservirea prin rețele: apă, canalizare, electricitate, gaze etc.

art.5 - Caracteristici ale terenului

art.6 - Implantarea construcțiilor în raport cu căile de acces

art.7 - Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare

art.8 - Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași proprietate

art.9 - Ampriza la sol

art.10 - Înălțimea construcțiilor

- art.11 - Aspect exterior - forme materiale, culori, etc
- art.12 - Staționări
- art.13 - Spații libere - plantații arbori.

### 3. POSIBILITATEA MAXIMĂ DE OCUPARE A TERENULUI

- art.14 - Coeficient de ocupare - CUT
- art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- art.16 - Procent maxim de utilizare a terenului (CUT).

#### **I.1. Stabilirea regulamentelor specifice localității și zonelor funcționale pentru amplasarea și destinația construcțiilor, precum și regimul de înălțime și indici de control privind modul de ocupare și utilizare a terenului**

Regulamentul cuprinde prescripții și reglementări privind:

- destinația terenurilor în funcție de zonele stabilite, folosințele admise sau interzise;
- amplasarea construcțiilor în raport cu căile majore de circulație;
- asigurarea terenurilor pentru rezolvarea problemelor de circulație, intersecții;
- prescripții privind accesul la construcții condiții minimale de echipare edilitară;
- condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acesteia vecinătăților;
- prescripții referitoare la spațiile publice privind mobilierul urban, semnale, reclame, împrejurimi etc;
- prescripții de exploatare și întreținere a spațiului public;
- prescripții referitoare la materialele de construcții și finisaj exterior, inclusiv acoperișuri;
- protecția mediului pentru construcțiile existente și construcțiile supuse autorizării;
- modul de utilizare a terenului prin evidențierea coeficientului de utilizare și procentul de ocupare a terenului
- alte situații specifice localității.

Regulamentul poate fi structurat astfel:

- prescripții și recomandări generale, la nivelul localității;
- prescripții și recomandări specifice zonelor, subzonelor.

## **I.2. Prescripții și recomandări generale, la nivelul localității**

Regulamentul local de urbanism se elaborează de regulă odată cu Planul Urbanistic General sau Planul urbanistic Zonal. Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentele aferente devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale.

Aceste regulamente explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări, Planul Urbanistic General în vederea urmării aplicării acestuia. Ca prim element al acestui regulament este stabilirea zonelor funcționale, după destinația terenurilor și după funcția de bază predominantă. În baza acestei ipoteze am împărțit teritoriul inclus în intravilan în două: **terenul construit și terenul construibil**.

La rândul lor aceste categorii am subîmpărțit în concordanță cu funcțiunea de bază. Astfel avem:

### ***Terenurile construite:***

**TCC** teren construit cu funcțiuni complexe, cuprinde zona rezidențială care corespunde zonei celei mai vechi având ca nucleul de bază piața Petru Maior - fost Markplatz, dotările importante, cu densitate mare, cu aliniamentul construcțiilor în lungul străzilor. În această zonă se permite construcția unor clădiri care întregesc funcțiunea de bază, se integrează în țesutul urban existent, și se înscriu în volumetria generală, se păstrează înălțimea la cornișa, se vor folosi materialele tradiționale de construcții și finisaj exterior, inclusiv acoperișuri inițiale, țigle solzi, coloritul tradițional. Regulamentul trebuie să cuprindă prescripții referitoare la spațiile publice, mobilierul urban, standuri comerciale, semnale, reclame, etc. Se impune reamenajarea fațadelor cât și respectarea coeficientului de utilizare și procentul de ocupare a terenului specific zonei. Regulamentul zonei TCC se va corela cu regulamentul zonei protejate, întrucât se suprapun în cea mai mare parte.

**TCP** teren parcuri - așezat în zona centrală a pieții Petru Maior și la marginea străzii Mihai Viteazul, nu se vor elibera autorizații de construcție decât pentru dotări de agrement și construcțiilor aferente acestora. Trebuie să fie separate de zonele de circulație intensă, fără să fie afectate de nocivitățile eminate de acestea.

### **I.3. Dispoziții aferente zonelor urbane**

Zona TCC teren construit - cu funcțiuni complexe - corespunzând sectoarelor aglomerate existente, având funcțiunea de bază cea de locuit, dotări importante, servicii, comerț ș. a.

#### ***I. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII SOLULUI***

Pentru construcții în această zonă este obligatorie obținerea certificatului de urbanism conform legii nr.50 din 1991 (republicată), respectarea legii urbanismului 350/2001 și legii nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice (republicată în 2006).

- ***construcții existente protejate*** (figurează pe plan cu contur roșu), se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau se restaurează;
- clădiri ale căror calități arhitecturale sau rol de acompaniere au fost recenzate (figurează pe plan cu contur galben), valoroase de conservat, a căror demolare, modificare sau alterare este interzisă. Măsurile de conservare se extind și la elementele arhitecturale interioare, scări, bolți, uși, cămine ș.a.
- ***clădiri existente neprotejate***, pot fi conservate, ameliorate, modificate, existente sau înlocuite;
- spații neconstruite protejate - se mențin, se restaurează sau se reamenajează.

#### ***1. Ocuparea solului admisă***

1. Construcții având următoarele funcțiuni:

- locuire
- hotelieră
- servicii și birouri
- parcare
- comerți și dotări.

2. Lucrări tehnice necesare funcționării serviciilor publice.

3. Instalații și dotări diverse (care nu s-au cuprins la pct.2).

4. Instalații necesare dezvoltării zonei sau a orașului, necesare bunei funcționări a construcțiilor autorizate.

## **2. Ocuparea solului interzisă**

Următoarelor funcțiuni, chiar dacă ele respectă următoarele condiții:

1. construcții pentru mica industrie, chiar dacă nu produce nocivități incompatibile pentru parcelele vecine;
2. extinderi la industrii sau depozite existente în zonă, chiar dacă nu măresc gradul de emanare a nocivităților.
3. Ocuparea solului este interzisă construcțiilor cu funcțiuni industriale și agricole.
4. Terenurile de camping și caravane.
5. Instalațiilor și altor lucrări diverse decât cele pentru terenurile de joc, parcaje publice, acoperite sau deschise.
5. Instalații, altele decât cele de la articolele 1-5.
7. Staționării caravelor izolate.

## **II. CONDIȚII DE OCUPARE A SOLULUI**

### **3. Accese și străzi**

Pentru a fi construibil orice teren trebuie să aibă acces la un drum public sau privat deschis circulației, fie direct, fie printr-un pasaj amenajat pe un teren învecinat. Aceste prescripții sunt necesare bunei funcționări, cât și accesului asigurat pentru prevenirea și stingerea incendiilor.

- îmbrăcămintea destinată circulației pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice, materiale naturale, ca pavaje de piatră cioplită sau de râu, calupuri de granit, din cărămidă sau clincher.

### **4. Deservirea prin rețele**

⇒ *apa*

- toate construcțiile cu rol de locuire și publice, trebuie să fie racordate la rețeaua de distribuție publică de apă potabilă;

⇒ *canalizarea*

- este obligatorie evacuarea apelor uzate prin canale subterane, racordate la rețeaua coelctivă. În absența acesteia poate fi autorizată canalizarea individuală, dacă corespunde prescripțiilor în vigoare.

⇒ *ape pluviale*

- amenajările să garanteze scurgerea în rețeaua colectivă, în absența acestora, amenajările rămân în exclusivitate obligativitatea proprietarului;

⇒ *electricitatea - telefonie*

- vor fi subterane, dacă este posibilă.

La noile obiective și locuințe, realizarea subterană este obligatorie.

### **5. Caracteristicile ale terenului**

Dimensiunile loturilor se stabilesc în funcție de zona în care se găsesc și de caracteristicile zonei centrale, pentru a se integra în ea.

### **6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de acces**

Toate construcțiile noi vor fi implantate în aliniamentul existent al străzilor. Decroșurile pot fi admise sau impuse în raport cu aliniamentul străzii pentru crearea de piețe, la clădiri cu retrageri, fie din cauza adaptării la terenul existent pentru întregirea țesutului urban.

Dacă există construcție în aliniament regulile nu se referă la cele din spatele ei.

### **7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare**

Construcțiile pot fi implantate pe limitele separative, adică pot fi înșiruite. În caz contrar se vor implanta la distanța de  $1/2 H$ , dar nu mai mic de 3 m.

### **8. Implantarea construcțiilor între ele pe aceeași proprietate**

- se pun probleme de luminare suficientă a oricărui geam de la camerele de locuit;
- distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3 m.

### **9. Ampriza la sol**

Gradul de ocupare a terenului să corespundă zonei specifice în care se găsește.

### **10. Înălțimea construcțiilor**

**Clădirile existente** - clădirile care se conservă sau se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale.

**La clădirile neprotejate**, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, raporturi cu clădirile învecinate orice modificare.

**Construcții noi** - dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va avea la cornișă o înălțime diferită de cea a imobilelor existente (mai jos față de clădirea existentă).

Propunerile se vor justifica prin desene, machete care să susțină inserția în sit.

Construcțiile noi să se integreze în volumetria generală, să se păstreze înălțimea la cornișă, cât și la acoperișuri.

În cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă, dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Lucrările publice (linii electrice, telefonie, etc), nu sunt supuse acestei reguli.

## **11. Aspecte exterioare**

### **⇒ Reguli generale**

- orice element trebuie să participe la compoziția de ansamblu din care face parte, să contribuie la punerea în valoare a decorului urban, toate fațadele vor fi tratate cu aceeași grijă;
- se interzice utilizarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale nespecifice zonei, imitarea materialelor, paramente sau elemente de beton armat lăsat de aparențe, utilizarea materialelor plastice, azbociment ș.a.;

### **⇒ la clădiri existente**

- punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului, restituirea echilibrului, satisfacerea condițiilor normale de locuire;



- cererile de autorizație pentru orice modificare trebuie însoțite de un relevu al clădirii, planuri, fațade, se vor face referiri și la fațadele clădirilor învecinate, împreună cu date altimetrice, se vor prezenta secțiuni cât și date privind profilul străzii și gabaritul clădirilor, fotografii, fotomontaje, desfășurări;
- **clădirile protejate** - readuse la aspectul lor original mai puțin cele cu valoare istorică, arhitecturală intrinsecă, acestea se vor restaura;
- **materiale** - fațade - zidăriile din piatră sau piatră de talie se vor trata aparent, pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil de mărime ca cele originale;
- **tencuieli și zugrăveli** - vor fi tente naturale sau colorate cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment, a tentelor vii, țipătoare, se vor executa din mortar de var și nisip în ton ocru sau pastel, inspirate din tonalități vechi conservate sau restaurate, elemente de decor arhitectural, ancadrame, brâuri se vor lăsa aparente, finisajul va fi drișcuit fin, periat ușor, stropit, nu se recomandă finisaje tip rustic, imitări de efecte, rosturi false;
- **goluri** - noile goluri compuse cu cele existente;
- **elemente de lemn** - cele aparente vor fi tratate, ignifugate și tratate cu insecticide și fungicide;
- **tâmplăria** - identic când există elemente martor sau după model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă, se interzice folosirea tâmplăriei de PVC, aluminiu, profile metalice;
- **acoperișuri** – se interzice folosirea materialelor: ardezie, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, tablă, șindrilă, se vor reconstitui pantele, acoperirea coamelor cu țigle speciale, se interzice folosirea acoperișurilor terasă;
- **lucarne** - se conservă în forma existentă sau se vor restaura;
- **părți metalice pentru acoperișul** (racorduri pentru scurgerea apelor) se vor executa din tablă de zinc, se vor lăcui în tentă de culoare închisă, tablă de cupru;
- **coșurile de fum** - se vor restaura după modele existente, se interzic coșuri de fum din beton aparent, coronamente din beton sau metalice;
- **lucrările vechi de feronerie** - se vor conserva și restaura;
- **terenurile curților** - pavaj în zonele vizibile.

### ⇒ construcții noi

- se vor integra în mediul existent ca volumetrie, proporții, scară, materiale, culoare, etc, nu se prescrie forma tehnică de construcție la materiale - vezi art. 11;
- *fațadele comerciale - vitrine* - la imobile protejate și neprotejate, pentru autorizație, plan de situație, releveu fațadă, fotografii pentru fațadele învecinate, modul de tratare a golurilor, propuneri de amenajare interioară, dimensiuni, materiale, culoare, iluminat, echipare, vitrinele se vor limita la parter, dacă ele au existat se vor conserva sau reconstitui, se interzice deschiderea de noi vitrine-firmele se vor autoriza, pot fi paralele sau perpendiculare pe fațade, se interzice: dispozitive sclipitoare, inscripții luminoase care defilează, reclame pe zid, inscripții pe cornișe sau acoperișuri;
- *reclame - paralele cu fațada*, se interzic textele cu citire pe verticală sau mascări ale elementelor de arhitectură grafică se va adapta arhitecturii clădirii;
- *împrejmuiri* - se vor materializa printr-o linie de pavaj, cele existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja;
- aspectul clădirii va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perspective într-o perspectivă descendentă; anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

### *12. Staționarea autovehiculelor*

Se va asigura în afara căilor de circulație, să corespundă cerințelor. În centrul istoric se va asigura în limita posibilităților.

### *13. Spații libere - Plantații arbori*

Se împart în mai multe categorii:

- spații plantate, zone verzi compacte;
- alte plantații existente (de aliniament), vor fi menținute sau înlocuite cu noi plantații măcar echivalente;

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se va planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice.

### **III. POSIBILITĂȚI MAXIME PENTRU OCUPAREA SOLULUI**

#### **14. Coeficient de ocupare a solului**

Se va respecta cea specifică zonei în care se găsește ținând cont și de aspectele tradiționale.

#### **15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

$$POT_{\max} = 65 \%$$

Depășirea procentului de ocupare a terenului nu este permisă.

#### **16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

$$CUT_{\max} = 1,4.$$

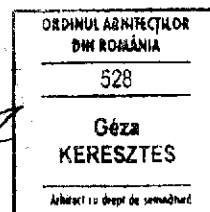
### **Baza legală folosită la întocmirea PUZ**

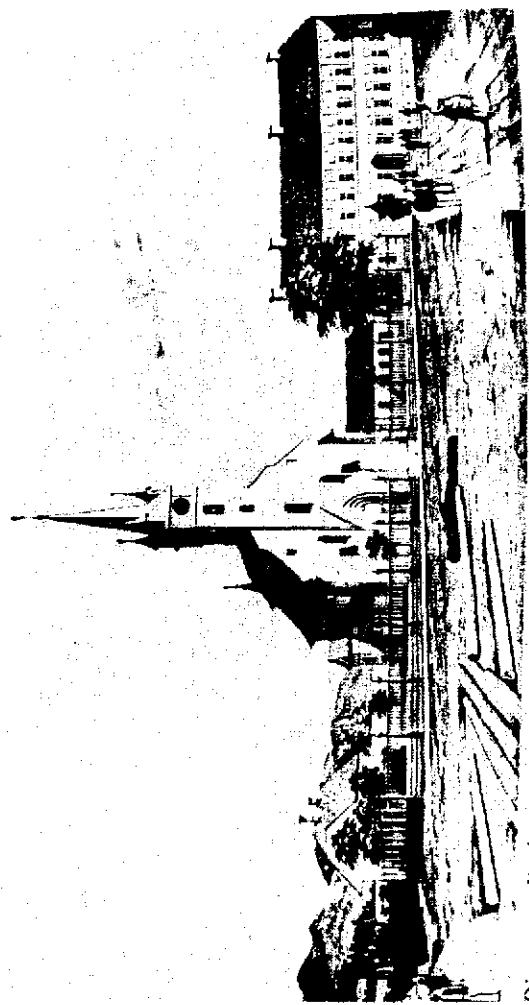
- Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997), ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr.1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.289 din 2006, pentru modificarea și completarea Legii nr.350 din 2001;
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată în 2006).



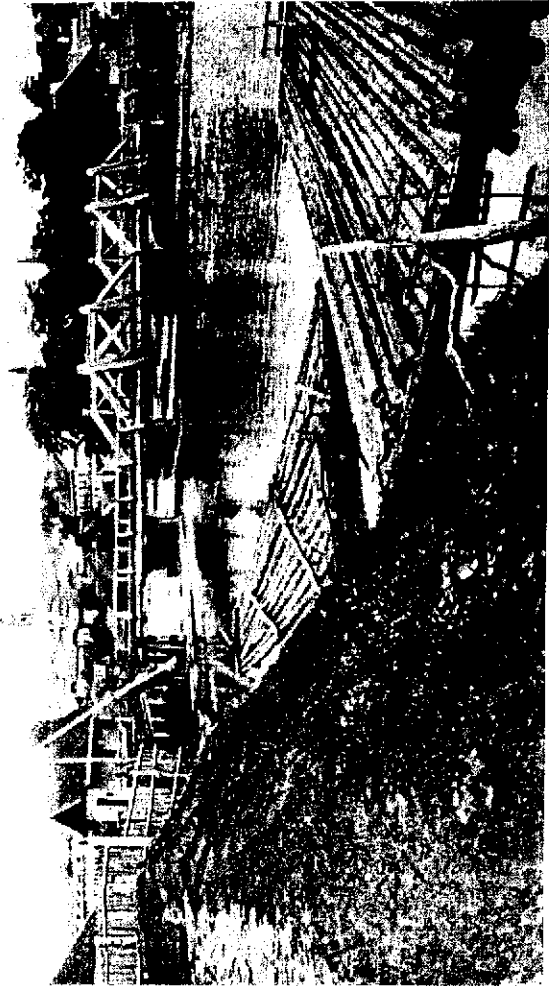
Intocmit

Arh. Géza KERESZTES Géza

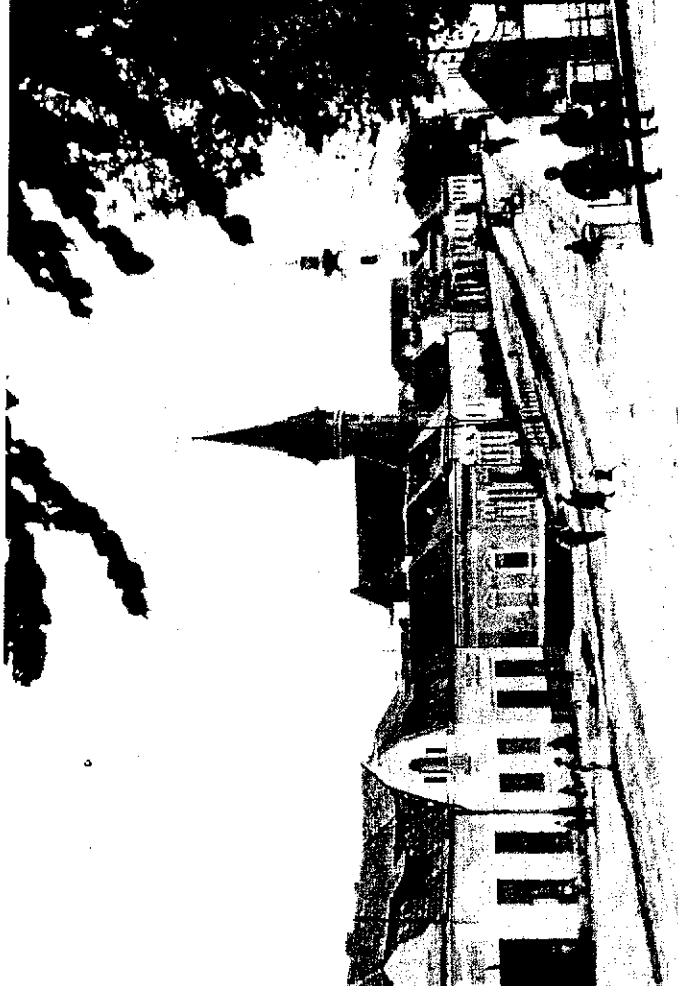




Die evangelische Kirche um 1860; rechts die nachmalige Elementarschule



Die evangelische Kirche um 1860; rechts die nachmalige Elementarschule

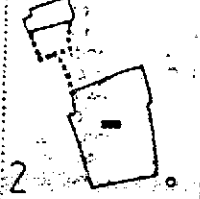
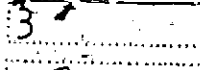
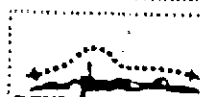
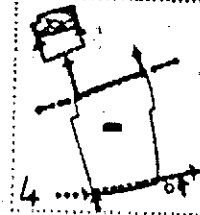




CLUJ



1



SIGHISOARA



1



2



3

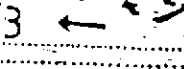


4

MEDIAS



1



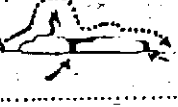
ORASTIE



1



2



3



4

