

Plan Urbanistic Zonal – Zona istorică centrală Roșia Montană
comuna Roșia Montană, jud. Alba

Volumul II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: **CONSILIUL LOCAL ROȘIA MONTANĂ**
Proiectant general: S.C. OPUS – Atelier de arhitectură S.R.L., București
Proiect nr. 0204/2004

Capitolul I.**DISPOZIȚII GENERALE**

1.	Rolul Regulamentului local de urbanism al Zonei istorice centrale Roșia Montană	p.04
2.	Aprobarea Regulamentului local de urbanism al Zonei istorice centrale Roșia Montană	p.04
3.	Instituirea Zonei protejate de interes național „Zona Istorică Centrală Roșia Montană”	p.04
4.	Delimitarea teritoriului ZCRM	p.04
5.	Conținutul RCRM	p.05
6.	Baza legală a elaborării RCRM	p.05
7.	Domeniul de aplicare al RCRM	p.06
8.	Categorii de lucrări asupra imobilelor existente permise în ZCRM	p.06
9.	Autorizarea construirii în ZCRM	p.06
10.	Autorizarea desființării construcțiilor în ZCRM	p.07
11.	Conținutul documentațiilor pentru avizarea și autorizarea lucrărilor de construire sau desființare	p.07
12.	Prescripții complementare: studiul istoric arhitectural-urbanistic	p.07
13.	Prescripții complementare: cercetarea arheologică	p.09
14.	Prescripții complementare: cercetarea peisagistică	p.09

Capitolul II.**REGULI DE BAZĂ cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în ZCRM***Activități și funcțiuni*

15.	Activități și funcțiuni permise în teritoriul ZCRM	p.10
16.	Activități și funcțiuni interzise în teritoriul ZCRM	p.10

Condiții de ocupare a terenului în ZCRM

17.	Caracteristici morfologice și dimensionale ale parcelelor	p.11
18.	Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor	p.12
19.	Implantarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor	p.12
20.	Implantarea construcțiilor în raport cu alte construcții situate pe aceeași parcelă	p.12
21.	Spații libere și spații plantate	p.12

Conformarea construcțiilor în ZCRM

22.	Dimensiuni maxime	p.12
23.	Aspectul exterior al construcțiilor	p.12
24.	Accese și circulații	p.14

Reguli de bază cu privire la intervențiile în spațiul public – circulații, echipare tehnico-edilitară, amenajări în spațiul public

25.	Echipare cu rețele tehnico-edilitare și alte echipamente	p.16
26.	Căi de circulație și spații publice	p.16

Capitolul III.**REGULI PARTICULARE cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în SIR**

SIR 01 – Subzona Pieței	p.17
SIR 02 – Subzona de acces	p.18
SIR 03 – Subzona Berg - Cătălina	p.19
SIR 04 – Subzona Văidoaia	p.19
SIR 05 – Subzona Brazi	p.20
SIR 06 – Subzona Susași	p.20
SIR 07 – Subzona interstițială	p.21
SIR 08 – Subzona de legătură	p.22
SIR 09 – Subzona Berg II	p.22
SIR 10 – Subzona mixtă	p.23
SIR 11 – Subzona Cătălina - Monulești	p.24
SIR 12 – 13 Subzonele Tăul Mare, Tăurile Brazi și Anghel	p.25
SIR 14 – 15 Subzonele Cârnici și Jig	p.26

Anexe

Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică

Lista servituților

Capitolul I.**DISPOZIȚII GENERALE****Art.1 Rolul Regulamentului local de urbanism al Zonei istorice centrale Roșia Montană (RCRM)**

- (1) RCRM este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei protejate de interes național „Zona Istorică Centrală Roșia Montană”, situată în teritoriul administrativ al Comunei Roșia Montană.
- (2) RCRM constituie reglementarea specifică detaliată care asigură corelarea obiectivelor de dezvoltare, formulate la nivel național prin Planul National de Dezvoltare, la nivel regional prin Planul Regional de Dezvoltare, și la nivel local prin PUG, cu obiectivele de protejare și punere în valoare a ZCRM. Acest regulament asigură protejarea peisajului în ZCRM, în conformitate cu L.451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului.

Art.2 Aprobarea Regulamentului local de urbanism al Zonei istorice centrale Roșia Montană (RCRM)

- (1) RCRM însoțește Planul urbanistic zonal al Zonei istorice centrale Roșia Montană, elaborat în perioada 2004 – 2006 și aprobat prin Hotărâre a autorităților administrației publice locale Consiliul Local al Comunei Roșia Montană, prin H.C.L. nr.
- (2) Aprobarea este ulterioară obținerii următoarelor avize privitoare la *delimitarea Zonei protejate* și a suprafețelor protejate din interiorul ei, precum și la *obiectivele de protejare a valorilor culturale și naturale* pe care le cuprinde:
- a. Avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Cultelor aviz nr. *aprobarea PUIZ*
- b. Acest aviz se va adăuga celorlalte avize prevăzute de lege. *avize premergătoare aprobării PUIZ*

Art.3 Instituirea Zonei protejate de interes național „Zona Istorică Centrală Roșia Montană” (ZCRM)

- (1) Zona protejată de interes național ZCRM este generată de prezența elementelor de patrimoniu cultural de valoare locală, națională și universală: *patrimoniu cultural de interes național cf. L.5/2000 și LMI 2004*
- a. Centrul istoric satul Roșia Montană, (PATN/III, nr. crt. 174, poziția g.3);
- b. Galeriile romane ale exploatărilor miniere aurifere (PATN/III, nr.crt. 483, poziția l.1);
- c. Case – sec. al XVIII-lea – al XIX-lea (PATN/III, nr.crt. 497, poziția m.2);
- d. Roșia Montană (PATN/III, nr.crt. 663, poziția „Comune”);
- e. Situl arheologic Alburnus Maior – Roșia Montană (cod LMI 2004: AB-I-s-A-00065);
- f. Galeria „Cătălina-Monulești” din zona protejată a centrului istoric al localității (cod LMI 2004: AB-I-m-A-00065.05);
- g. Centrul Istoric al localității (cod LMI 2004: AB-II-s-B-00270);
- h. 35 de case (cod LMI 2004: de la AB-II-m-B-00277 la AB-II-m-B-00311);
- (2) Lucrările de salvare, de protejare și de punere în valoare a patrimoniului natural și construit din Zona protejată ZCRM sunt de utilitate publică, de interes național, cf. L.5/2000, art.3. *utilitate publică și interes național*
- (3) Zonele de protecție, delimitate și instituite conform legii (L.422/2001, art.8) pentru fiecare element de patrimoniu, fac parte din Zona protejată ZCRM.

Art.4 Delimitarea teritoriului ZCRM

- (1) Delimitarea teritoriului ZCRM și a subdiviziunilor sale este cuprinsă în planșa 03.1 – „Reglementări urbanistice. Zone și subzone istorice de referință – diagramă”;
- (2) Modificarea locală a limitelor ZCRM și ale subdiviziunilor sale poate fi determinată de concluziile următoarelor studii: *modificarea limitelor*
- a. Cercetarea arheologică desfășurată pe teritoriul ZCRM și în zonele adiacente acestuia;

- b. Studiile de impact asupra mediului referitoare la activități industriale desfășurate în vecinătatea ZCRM.
- (3) Orice modificare operată asupra limitelor va presupune extinderea teritoriului ZCRM pentru a include toate elementele relevante ale patrimoniului cultural al zonei și/sau pentru a asigura un impact nul din partea oricărei activități economice exterioare ZCRM asupra teritoriului acesteia.
- (4) În cazul modificării limitelor precizate la art.4 (1), vor fi elaborate documentații de urbanism, aprobate conform art.2.

extinderea
teritoriului
ZCRM

Art.5 Conținutul RCRM

- (1) RCRM este valabil doar împreună cu următoarele piese scrise și piese desenate:
- a. Anexa 1 a RCRM: Limita ZCRM – coordonate Stereo 70;
 - b. Anexa 2 a RCRM: Valori de patrimoniu clasate;
 - c. Planșa 03.1 din PUZCRM – Reglementări urbanistice. Zone și subzone istorice de referință - diagramă;
 - d. Planșa 03.2 din PUZCRM – Reglementări urbanistice. Categori de intervenții;
 - e. Planșa 03.3 din PUZCRM - Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională majoră;
 - f. Planșa 03.3 din PUZCRM - Reglementări urbanistice. Utilizarea terenurilor;
 - g. Planșa 04.1 din PUZCRM – Reglementări urbanistice. Căi de circulație;
 - h. Planșa 04.2 din PUZCRM – Reglementări urbanistice. Rețele edilitare;
 - i. Planșa 05.1 din PUZCRM – Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică;

Art.6 Baza legală a elaborării RCRM

- (1) RCRM este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare și în principal cu:
- Codul Civil;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările la zi);
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările la zi);
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
 - Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate (PATN/III);
 - Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea *Convenției Europene a Peisajului*, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
 - Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
 - Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comună;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
 - Legea nr. 137/1995, cu modificările ulterioare, a protecției mediului;
 - Legea nr. 107/1999, Legea apelor;
 - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privitoare la protejarea patrimoniului arheologic, aprobată și modificată prin Legea nr. 378/2001;
 - Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil;
 - Legea nr. 150/1997 privind ratificarea *Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic*, aprobată la La Valetta la 16 ianuarie 1995;
 - Legea nr. 157/1997 privind ratificarea *Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei*, aprobată la Granada la 3 octombrie 1985;
 - Decretul – lege nr. 187/1990 pentru acceptarea *Convenției pentru protejarea patrimoniului mondial, cultural și natural*, adoptată de UNESCO la 16 noiembrie 1972;



- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, cu completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Legea nr. 462/ 2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 236/ 2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- (2) RCRM este elaborat în conformitate cu prevederile metodologiilor în vigoare:
- Reglementare tehnică MTCT nr.1/2003 privind „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”
 - Reglementare tehnică GM - 010 - 2000: „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, MLPAT 2000.

Art.7 Domeniul de aplicare al RCRM

- (1) RCRM cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării / desființării construcțiilor și pentru modul de utilizare a imobilelor și a spațiului public pe întregul teritoriu delimitat la art.4 (1).
- (2) Teritoriul PUZCRM este compus din următoarele zone majore:
- a. ZIR 1 – *Zonă protejată*, divizată în zece Subzone istorice de referință: SIR 1 – SIR 10
 - b. ZIR 2 – *Zonă purtătoare de dezvoltare*, divizată în cinci Subzone istorice de referință: SIR 11 – SIR 15
- (3) Unitățile de patrimoniu cultural clasate cuprinse în domeniul de aplicare:
- a. Situl *Centrul Istoric al localității Roșia Montană* (cod LMI 2004: AB-II-s-B-00270) este delimitat în Anexa 1 și în planșa 03.1 și conține Subzonele istorice de referință SIR 01 – SIR 06;
 - b. *Galeria „Cătălina-Monulești” din zona protejată a centrului istoric al localității* (AB-I-m-A-00065.05) este doar parțial investigată. Fragmentele identificate sunt localizate în SIR 3, SIR 6, SIR 11.
 - c. Cele 35 de *case* sunt distribuite în SIR 1, SIR 3, SIR 6, SIR 7 astfel: 19 în SIR 1; 10 în SIR 3; 3 în SIR 6; 3 în SIR 7.

zonificare majoră:
ZIR 1
ZIR 2

Art.8 Categoriile de lucrări asupra imobilelor existente, permise în ZCRM

- (1) În raport cu clasificarea din punctul de vedere al valorilor culturale încorporate, imobilele pot suporta următoarele categorii de lucrări, precizate pentru fiecare corp de construcție sau element în parte:
- a. Pentru imobilele care sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice și pentru corpurile de construcție sau elementele care dețin o valoare culturală semnificativă și presupun o conservare totală și un grad de protecție maxim sunt permise doar *intervențiile de conservare – restaurare*;
 - b. Pentru corpurile de clădire sau elementele care dețin o valoare culturală semnificativă și presupun o conservare generală și un grad de protecție ridicat sunt permise *intervenții de reabilitare*;
 - c. Pentru corpurile de clădire sau elementele care dețin o valoare culturală semnificativă și care presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu sunt permise *intervenții de asanare-dezvoltare*;
 - d. Pentru corpurile de construcție (în general anexe) care produc contraste negative sunt permise doar *intervențiile de desființare*.

posibilități de intervenție în ZCRM

conservare - restaurare

reabilitare

asanare - dezvoltare

desființare

Art.9 Autorizarea construirii în ZCRM

- (1) Autorizarea construirii în întregul teritoriu al ZCRM se face cu respectarea legii și a prevederilor PUZCRM și RCRM.

- (2) În situațiile în care se solicită derogări de la prevederile RCRM, autorizarea construirii în teritoriul ZCRM se face pe baza următoarelor DU: derogări de la RCRM:
- a. PUD în cazul în care se construiește pe o singură parcelă și se solicită derogări de la regulile de construire referitoare la procentul de ocupare a terenului (POT) și la distanțele față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei. PUD
- PUD se avizează de către următoarele autorități:
- (i) Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului (MTCT);
 - (ii) Comisia regională nr. 7 a monumentelor istorice, cu sediul în municipiul Brașov; avizul se emite de DJCCPCN a Județului Alba;
 - (iii) Consiliul Județean Alba;
 - (iv) Serviciile publice de gospodărie comunală care funcționează în zona de amplasare a construcției;
- PUD se aprobă de către Consiliul Local al comunei Roșia Montană.
- b. PUZ în cazurile în care: PUZ
- (i) se construiește pe mai multe parcele;
 - (ii) se solicită derogări de la regulile de construire referitoare la: regimul de înălțime, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și suprafața maximă a unui corp de clădire;
 - (iii) se parcelează o singură parcelă sau mai multe parcele alăturate.
- PUZ se avizează de către următoarele autorități:
- (i) Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului (MTCT);
 - (ii) Comisia Națională a Monumentelor Istorice și/sau Comisia Națională de Arheologie ale MCC, avizul este emis de MCC;
 - (iii) Consiliul Județean Alba;
 - (iv) Serviciile publice de gospodărie comunală care funcționează în zona de amplasare a construcției;
- PUZ se aprobă de către Consiliul Local al Comunei Roșia Montană.

Art.10 Autorizarea desființării construcțiilor în ZCRM

- (1) Autorizarea desființării construcțiilor în întregul teritoriu al ZCRM se face cu respectarea legii și a prevederilor PUZCRM și RCRM;
- (2) În cazul construcțiilor incluse în categoria de intervenții „desființare” (art. 8, (1), d), autorizarea se face de către Consiliul Local al Comunei Roșia Montană;
- (3) În cazul construcțiilor incluse în categoria de intervenții „asanare-dezvoltare” (art. 8, (1), c), autorizarea desființării este condiționată de refacerea fondului construit, în termenii RCRM și se face de către Consiliul Local al Comunei Roșia Montană, cu avizul prealabil al DJCCPCN a Județului Alba;
- (4) În cazul tuturor construcțiilor neincluse în categoriile anterioare, se interzice desființarea.

Art.11 Conținutul documentațiilor pentru avizarea și autorizarea lucrărilor de construire sau desființare

- (1) Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire sau desființare se elaborează în conformitate cu certificatele de urbanism emise de administrația publică locală pe baza prevederilor DU aprobate conform legii și a prevederilor RCRM
- (2) Conținutul documentațiilor este cel stabilit prin L.50/1991 republicată, la care se adaugă prevederile prezentului regulament

Art.12 Prescripții complementare: studiul istoric arhitectural-urbanistic și peisagistic

(1) Următoarele categorii de intervenții vor trebui fundamentate prin studiu istoric arhitectural-urbanistic și peisagistic:

a. **intervenții la interiorul construcțiilor care dețin o valoare culturală clasată sau identificată prin studiile preliminare**, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

intervenții la interiorul construcțiilor

- schimbarea parțială sau totală a funcțiilor clădirii;
- schimbarea parțială sau totală a finisajelor și/sau a materialelor de finisaj din clădire;
- schimbarea parțială sau totală a compartimentărilor interioare nestructurale ale clădirii;
- schimbarea parțială sau totală a elementelor structurale, inclusiv a circulațiilor verticale din clădire.

b. **intervenții la exteriorul construcțiilor care dețin o valoare culturală clasată sau identificată prin studiile preliminare sau al celor fără valoare culturală, care se învecinează cu imobile sau spații publice care dețin o valoare culturală identificată prin studiile preliminare**, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

intervenții la exteriorul construcțiilor

- schimbarea parțială sau totală a finisajelor și/sau a materialelor de finisaj din exteriorul clădirii, inclusiv a cromaticii și texturii;
- schimbarea parțială sau totală a elementelor arhitecturale ale clădirii, inclusiv a decorației, a elementelor de modenatură sau a golurilor ca număr, poziție, formă, dimensiuni sau proporții;
- 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;

c. **intervenții asupra amenajabilului unui imobil care deține o valoare culturală identificată prin studiile preliminare**, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

amenajări exterioare

- schimbarea parțială sau totală a delimitărilor imobilului, inclusiv a modului de realizare a împrejuririlor;
- schimbarea parțială sau totală a amenajării de pe suprafața neconstruită a parcelei;
- schimbarea parțială sau totală a fondului construit de pe suprafața parcelei prin:
 - desființarea parțială sau totală a unei clădiri;
 - desființarea parțială sau totală a mai multor clădiri sau a întregului fond construit;
 - extinderea în plan orizontal a unei clădiri existente prin construirea unei porțiuni noi de clădire;
 - extinderea în plan vertical a unei clădiri existente prin construirea unei porțiuni noi de clădire, prin supraetajare sau mansardare;
 - construirea uneia sau mai multor clădiri noi;

d. **intervenții asupra unui imobil sau asupra unui grup de imobile neconstruite cu sau fără valoare culturală, dar care se învecinează cu imobile sau spații publice care dețin o valoare culturală identificată prin studiile preliminare**, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

intervenții pe parcele neconstruite

- schimbarea parțială sau totală a destinației terenului, în raport cu funcțiunea inițială sau cu funcțiunile specifice existente în vecinătate;
- remodelarea urbană prin realizarea parțială sau totală a unor noi elemente de țesut urban, cum ar fi:
 - trasee ale circulațiilor carosabile și pietonale;
 - suprafețe publice amenajate și plantate;
 - stabilirea limitelor de parcele (parcelarea terenului);

e. **intervenții asupra spațiilor publice cu valoare culturală sau a celor fără valoare culturală, care se învecinează cu imobile sau spații publice care dețin o valoare culturală**

intervenții în spațiul public

identificată prin studiile preliminare, pentru una sau mai multe schimbări, cum ar fi:

- schimbarea parțială sau totală a funcțiunii (carosabil, pietonal, parcaj, plantație);
- schimbarea parțială sau totală a echipamentelor și rețelilor de utilități publice;
- schimbarea parțială sau totală a materialelor și finisajelor de paviment;
- schimbarea parțială sau totală a delimitărilor funcționale, inclusiv a modului de realizare a împrejmuirilor;
- schimbarea parțială sau totală a modului de amenajare a spațiilor plantate;
- amplasarea elementelor de mobilier urban, a monumentelor de for public și a panourilor publicitare.

Art.13 Prescripții complementare: cercetarea arheologică

- (1) Teritoriul ZCRM, ca parte a *Sitului arheologic Alburnus Maior – Roșia Montană*, este zonă cu patrimoniu arheologic reperat, conform prevederilor O.G. 43/2000, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001.
- (2) În teritoriul ZCRM săpăturile arheologice și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de MCC, la propunerea Comisiei Naționale de Arheologie.
- (3) Cercetarea arheologică se realizează de către personalul de specialitate atestat de MCC și înregistrat în Registrul arheologilor; autorizația pentru cercetarea arheologică în teritoriul ZCRM se emite de MCC, cu avizul Comisiei Naționale de Arheologie.
- (4) Pe întregul teritoriu al ZCRM, indiferent de regimul de proprietate asupra terenului (public sau privat) și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), orice intervenție de construire (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelilor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor trebuie precedată de următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice reperate sau potențiale existente în zonă:
 - realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
 - supravegherea arheologică pe întreaga durată a efectuării săpăturilor de orice fel;
 - intervenția autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică (dacă în conformitate cu concluziile raportului de săpătură nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase), în conformitate cu actele normative în vigoare. (O.G. 43/2000, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001)

săpături
arheologice avizate
de Ministerul
Culturii și
Cultelor

Concluziile raportului de săpătură vor fi în mod obligatoriu asimilate în studiul istoric care asigură, prin recomandările formulate, protejarea tuturor valorilor culturale.

- (5) Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură – arce, elemente de modenatură, ancadramente, basoreliefuli, elemente din lemn –, a fragmentelor de pictură murală sau a elementelor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației de construire sau de desființare trebuie anunțată la DJCCPCN și la serviciul de urbanism al primăriei. Lucrarea se sistează până când se stabilește valoarea și destinația elementelor identificate și modul de intervenție asupra acestora.

concluziile
raportul de
săpătură -
asimilate de
Studiul Istoric

Art.14 Prescripții complementare: cercetarea peisagistică

- (1) În Subzonele istorice de referință (SIR) 11, 12, 13, în care sunt semnalate caracteristici importante pentru biodiversitate, intervențiile trebuie fundamentate prin studii de identificare și evaluare a habitatelor și a speciilor prioritare, în conformitate cu Legea protecției mediului nr. 137 / 1995, republicată și Legea nr. 462 / 2001.

Capitolul II

Reguli de bază cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în ZCRM

Activități și funcțiuni

Art.15 Activități și funcțiuni permise în teritoriul ZCRM

- (1) În Zona istorică de referință (ZIR) nr.1 se va păstra caracterul predominant rezidențial. La funcțiunea de locuire se vor adăuga o serie de funcțiuni comerciale, culturale, administrative și de servicii. *ZIR 1 – caracter predominant rezidențial*
- (2) În Zona istorică de referință (ZIR) nr.2 se va menține caracterul predominant agricol și peisager, la care se vor adăuga funcțiuni asociate utilizării turistice. *ZIR 2 – caracter predominant agricol și peisager*
- (3) Se admit modificări ale funcțiunilor actuale, cu respectarea cel puțin a următoarelor condiții:
 - a. orice intervenție implicată de schimbarea funcțiunii va fi avizată și aprobată în conformitate cu legislația în vigoare și cu prevederile prezentului regulament;
 - b. noile funcțiuni vor corespunde specificului și statutului pe care îl deține imobilul și SIR din care face parte; *funcțiuni noi*
 - c. în cazul construcțiilor conformate pentru funcțiune mixtă, în care funcțiunii de locuire i se adaugă funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau spații pentru birouri, se poate accepta modificarea ponderii dintre funcțiunile existente în următoarele condiții considerate minimale: *funcțiune mixtă*
 - să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 50% din aria construită desfășurată a construcției sau grupului de construcții pentru care se solicită schimbarea de funcțiune;
 - să se conserve modalitatea de distribuire și relaționare a funcțiunilor, astfel încât să se conserve tipologia existentă și să nu se inducă relații de incompatibilitate între funcțiuni;
 - e. în cazul construcțiilor utilizate în prezent exclusiv pentru locuire, se poate accepta adăugarea unei funcțiuni secundare în următoarele condiții considerate minimale:
 - să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 75% din aria construită desfășurată a construcției sau construcțiilor în care se solicită schimbarea de funcțiune;
 - să se conserve sau să se asigure o modalitate de distribuire și de relaționare a funcțiunii de locuire cu funcțiunile complementare admise, astfel încât să se păstreze tipologia existentă a fondului construit și să nu se inducă relații de incompatibilitate între funcțiuni.

Art.16 Activități și funcțiuni interzise în teritoriul ZCRM

- (1) Sunt interzise orice activități care prin natura lor:
 - sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
 - prezintă un potențial grad de risc pentru conservarea valorilor culturale identificate;
 - pot conduce la degradarea imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare (identificate în planșa 03.2).
- (2) Sunt interzise activitățile care generează poluare.
- (3) Sunt interzise activitățile care au ca obiect de bază:
 - a. activități industriale, de orice natură;
 - b. depozitare en-gros;

- c. depozitare și/sau vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - d. depozitare și/sau colectare a, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor menajere; precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.
- (4) Este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitecturale a fațadelor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcții sau dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public:
- aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație;

Condiții de ocupare a terenului în ZCRM

Art.17 Caracteristici morfologice și dimensionale ale parcelor

- (1) Modul specific de adaptare la panta accentuată a terenului, prin multiple lucrări de terasare, caracterul organic al rețelei stradale și al parcelarului sunt constantele care trebuie conservate, fiind interzise lucrările care pot avea ca efect modificarea acestor parametri existenți. *modul de adaptare la configurația terenului*
- (2) Operațiunile de divizare a parcelor sunt permise cu următoarele condiții: *intervenții asupra parcelarului*
- a. suprafața fiecăreia dintre parcelele rezultate în urma divizării va fi mai mare de 500 mp;
 - b. lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spațiului public rezultate în urma divizării va fi mai mare de 20 m;
 - c. caracteristicile morfologice și dimensionale ale parcelor rezultate în urma divizării vor respecta regulile specifice SIR în care sunt amplasate.
- (3) Operațiunile de comasare a parcelor sunt permise cu următoarele condiții:
- a. suprafața parcelei rezultate în urma comasării nu va fi mai mare de 2000 mp;
 - b. caracteristicile morfologice și dimensionale ale parcelei rezultate în urma comasării vor respecta regulile specifice SIR în care este amplasată.
- (4) Împrejmuirile
- a. delimitările spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional, din zidărie seacă de piatră (*mauri*), din zidărie tencuită sau din lemn;
 - b. delimitările laterale și posterioare, precum și alte împrejmuiți amplasate în interiorul parcelei vor fi realizate fie din zidărie seacă de piatră (*mauri*), fie din lemn și vor fi susținute prin plantații de limită;
 - c. este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu piatră sau cu materiale ceramice (gresie, faianță);
 - d. porțile de acces pe parcele se vor deschide spre interiorul parcelei și vor fi realizate din lemn;
 - e. împrejmuirile vor avea o înălțime maximă de 2 m.
- (5) Terasările
- a. lucrările de sistematizare verticală realizate pe parcele cu pante accentuate care debutează de la aliniament vor fi realizate la stradă prin umplere și nu prin excavare;
 - b. diferența de nivel dintre două terase adiacente nu va depăși 2 m;
 - c. zidurile de susținere ale teraselor vor fi realizate din zidărie seacă de piatră (*mauri*);
 - d. sunt acceptate lucrările de asigurare a stabilității teraselor, cu condiția ca elementele constructive realizate în tehnici noi să nu fie vizibile.
- (6) Proiectele de autorizare a construirii vor conține obligatoriu proiectul împrejmuirilor și al lucrărilor de amenajare a parcelei. *conformarea și detalierea terasărilor*

Art.18 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor

- (1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei (aliniera clădirilor) va respecta regulile specifice fiecărei SIR.
- (2) Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațade nu este permisă.

Art.19 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragerile construcțiilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei vor fi mai mari de 7,5 m, cf. P 118/99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
Distanțe mai mici de amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi acceptate numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență al Județului Alba.
- (2) Construcțiile pot ocupa întreaga lungime a aliniamentului dacă cel puțin una din construcțiile vecine ocupă aliniamentul parcelei sale în totalitate.

Art.20 Implantarea construcțiilor în raport cu alte construcții situate pe aceeași parcelă

- (1) Distanța între două corpuri de construcție fără legătură funcțională, amplasate pe aceeași parcelă, va fi de cel puțin 6 până la 15 m, cf. P 118/99;
Distanțe mai mici între corpuri de construcție fără legătură funcțională pot fi acceptate numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență al Județului Alba.

Art.21 Spații libere și spații plantate

- (1) Este interzisă pavarea în totalitate a curților.
- (2) Sunt admise doar plantările în pâlcuri sau plantările liniare cu arbori foioși și arbuști indigeni specifici zonei locale de vegetație (subetajul pădurilor de fag și de amestec), sau cu pomi fructiferi, dispuse de-a lungul limitelor de proprietate.

Conformarea construcțiilor în ZCRM**Art.22 Dimensiuni maxime**

- (1) Dimensiunea maximă a oricărei laturi a unui corp de clădire, măsurată în plan orizontal, va fi de 15 m; raportul dintre lățimea maximă și lungimea maximă a unui corp de clădire va fi mai mic de 2:3.
- (2) Suprafața maximă ocupată la sol de un corp de construcție va fi de 150 mp.
- (3) Înălțimea construcțiilor, măsurată la cornișă, nu va depăși 7 m, echivalent cu regimul de înălțime P+1, cu excepția subzonelor cu reglementări diferite.

Art.23 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Compoziția arhitecturală a fațadelor
 - a. fațadele vor exprima minimum 3 travee arhitecturale, deschideri sau elemente de ritmare verticală; registrele orizontale vor fi marcate prin elemente de separație;
 - b. pentru construcțiile situate pe mai multe parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcellarului tradițional, cu păstrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanța spalet-gol.
- (2) Goluri
 - a. golurile din fațade vor fi dreptunghiulare, așezate cu latura lungă verticală; raportul dintre lățime și înălțime nu va trebui să fie mai mic de 1:1,5;
 - b. golurile noi vor fi dimensionate și proporționate în acord cu golurile existente la aceeași clădire sau la clădirile învecinate, cu respectarea prevederilor din alineatul anterior;
 - c. golurile de mari dimensiuni în fațadele orientate spre spațiul public sunt interzise; suprafețele însumate ale tuturor golurilor nu vor depăși 20% din suprafața totală a fațadei.

*exprimarea în
fațadă a traveelor
și a registrelor*

*forma,
dimensiunile,
proporțiile
golurilor*



(3) Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

- a. parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 2,8 m, cu acces direct din spațiul public la maximum 45 cm peste cota străzii;
- b. parterul va fi tratat compozițional ca un registru separat, marcat prin elemente continue de modenatură, prin retragerea ușoară a etajului (max. 10 cm) sau prin alte mijloace arhitecturale.

(4) Tratamentul suprafețelor arhitecturale

- a. Materiale și tehnici de construcție:
 - se vor folosi materiale tradiționale – piatră, lemn sau cărămidă tencuită;
 - este interzisă imitarea materialelor naturale;
 - este interzisă utilizarea aparentă a unor materiale care, în sistemele constructive locale, sunt acoperite cu finisaje;
 - este interzisă utilizarea tencuielilor tip strop, calcio vecchio și a oricăror tencuieli cu conținut de ciment, atât la interior cât și la exterior; se vor folosi tencuieli pe bază de var;
 - este interzisă utilizarea ca liant pentru zidărie a mortarului de ciment; se va folosi mortar de var;
 - sunt interzise placajele ceramice sau din alte materiale la ziduri sau socluri;
 - este interzisă folosirea materialelor reflectorizante de orice natură (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);
 - este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, etc.
- b. Culoare și textură:
 - pentru tratarea suprafețelor pline este recomandată zugrăvirea în culoarea albă, cu eventuale nuanțări ale elementelor arhitecturale;
 - vor fi admise alte culori numai dacă prin studiul istoric și prin investigații specifice este demonstrată existența altei culori originare;
 - textura finisajelor va fi lisă, neregulată, fără granulație evidentă;
 - sunt interzise elementele constructive din beton armat lăsate aparente, buciardate sau brute; fac excepție situațiile în care cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și a liantului sunt avizate, prin proiect, de către DJCCPCN Alba și serviciul de urbanism al primăriei;
 - suprafețele din zidărie de piatră care nu au fost tencuite la origine vor fi lăsate aparente.

(5) Sistemul de acoperire

- a. construcțiile vor avea acoperișurile cu pante cuprinse între 35° și 50° cu învelitoare din țiglă ceramică (solzi) sau din lemn (șiță, șindrila, scândură);
- b. sunt interzise învelitorile din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă;
- c. gurile de ventilare a podurilor se vor conforma după modelele existente; sunt interzise lucarnele;
- d. luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei; suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- e. părțile metalice ale acoperișurilor – racorduri, dolii, șorturi – se vor executa din tablă de cupru sau tablă arămită; elementele realizate din tablă zincată se vor lăcuși în tente de culoare închisă;
- f. jgheaburile și burlanele vor fi realizate din tablă de cupru sau tablă arămită;
- g. se interzic coturile și segmentele oblice ale burlanelor în planul fațadei;
- h. coșurile de fum și de ventilație se vor restaura sau se vor realiza după modelele existente în ZCRM; coșurile vor fi realizate din zidărie de cărămidă și vor fi tencuite și zugrăvite în culoarea de bază a fațadelor clădirii; coronamentele și capacele se vor executa după modelele existente;

*acoperișuri:
pante și
materiale de
învelitoare*

*ferestre în planul
acoperișului,
guri de ventilare,
luminatoare,
elemente metalice,*

jgheaburi, burlane

*coșuri de fum
și de ventilație*



- i. este interzisă 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.

(6) Accesorii / detalii

a. Tâmplărie

- este interzisă schimbarea tâmplăriei originare la construcțiile cu valoare identificată, cu excepția situațiilor în care nu se poate recondiționa; în aceste situații se va înlocui cu tâmplărie nouă realizată după modelul celei originare; în cazul în care tâmplăria originară nu se păstrează, se va lua ca model tâmplăria unei case similare;
- este interzisă tâmplăria din material plastic sau din aluminiu;
- este interzisă montarea de obloane cu dispozitiv de rulare exterior (rulouri) de orice fel.

tâmplăria istorică

b. Feronerie

lucrările vechi de feronerie (grilaje, decorații, broaște, clanțe, zăvoare, console pentru corpurile de iluminat stradal) se vor conserva și restaura;

*feronerie istorice:
grilaje, decorații,
broaște, clanțe,
zăvoare, console*

- c. curțile de serviciu, spațiile gospodărești și locurile de depozitare pentru pubele vor fi amplasate în zonele imperceptibile din spațiul public;

- d. tratamentul suprafețelor de călcare va fi fundamentat prin studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizarea lucrărilor de construire (ex. curți interioare, ganguri).

(7) Fațade comerciale, vitrine

- a. firmele sau însemnele, materialele și culorile vor fi prezentate, prin proiect de arhitectură, spre avizare la DJCCPCN și serviciul de urbanism al primăriei; cererile de autorizare vor fi însoțite și de eșantioane de materiale și paletă de culori;

*fațade
comerciale,
vitrine, firme*

- b. se recomandă materiale tradiționale, simboluri grafice care reprezintă activitatea desfășurată în spațiul respectiv, efecte de transparență și decupaje;

- c. firmele trebuie să fie subordonate compoziției fațadei, a cărei logică și ale cărei elemente de decorație – brâie, modenaturi, apareiaje, ancadrame – nu trebuie afectate prin modul de dispunere a firmei;

- d. însemnele dispuse în planul fațadei sau paralel cu acesta se vor limita la lungimea vitrinei și vor respecta trama parcellară, în cazul în care mai multe partere ale unor clădiri adiacente sunt unificate prin aceeași funcțiune;

- e. literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafața fațadei, fără suport unitar;

- f. însemnele perpendiculare pe fațade vor fi sprijinite pe console realizate după modele tradiționale (ex. consolele corpurilor de iluminat public conservate în Piață);

- d. sunt interzise:

- dispozitive sclipitoare, stridente, cu iluminat agresiv;
- inscripții sau însemne dispuse în afara registrului parterului.

Art.24 Accese și circulații

(1) Accesul în Zona istorică centrală Roșia Montană

- a. accesul în ZCRM este permis pietonilor și mijloacelor de transport individuale – biciclete, motociclete, care, trăsuri, automobile, etc.;
- b. accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar pentru vehiculele de tonaj și gabarit mediu (microbuze, furgonete, auto-platforme, etc.);
- c. accesul mijloacelor de transport de mare capacitate – autobuze, autocare, autocamioane – este permis doar pe drumul județean, pe centura zonei centrale și în zonele de parcare special amenajate în relație directă cu aceste drumuri.

*acces limitat
pentru vehicule de
mare capacitate*

(2) Accesul pe parcele

- a. Accesul pietonal

- parcelele construibile trebuie să dispună de acces pietonal direct sau prin servitute dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis;
 - în construcțiile care prin destinație sunt accesibile publicului va trebui asigurat accesul pentru persoanele cu nevoi speciale la principalele funcțiuni de interes general.
- b. Accesul carosabil
- parcelele trebuie să dispună de acces carosabil realizat direct din stradă, acolo unde parcela se învecinează cu un drum carosabil;
 - accesul în garaje parțial sau total subterane se va face din interiorul parcelelor.
- (3) Staționări
- Staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelelor sau în spațiile publice special amenajate.

*acces carosabil
condiționat de
conformarea
terenului și a
rețelei stradale
istorice*



Reguli de bază cu privire la intervențiile în spațiul public – circulații, echipare tehnico-edilitară, amenajări în spațiul public

Art.25 Echipare cu rețele tehnico-edilitare și alte echipamente

- (1) Fiecare parcelă construibilă va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare
- (2) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate subteran.
- (3) Se interzice montarea bransamentelor și a contoarelor pe fațadele sau fragmentele de fațadă vizibile din spațiul public.
- (4) În toate cazurile aparatele de aer condiționat vor fi amplasate spre interiorul parcelei; amplasarea spre spațiul public este interzisă.
- (5) Se vor suprima toate rețelele și conductele parazite de pe fațade (și din interiorul gangurilor sau de pe fațadele imperceptibile din spațiul public); acolo unde nu pot fi deviate se vor poza îngropat în planul fațadei.

traseele rețelelor tehnico-edilitare – pozate subteran, în planul fațadelor, sau la interiorul parcelelor

Art.26 Căi de circulație și spații publice

- (1) Conformare
 - a. profilurile căilor de circulație vor fi conformate în conformitate cu schemele prevăzute în planșa 04.1 *Reglementări urbanistice. Căi de circulație*
- (2) Tratarea suprafețelor
 - a. suprafețele de rulare ale drumului județean DJ 742, împreună cu centura Zonei istorice centrale, vor fi realizate din îmbrăcămintă asfaltică;
 - b. toate celelalte drumuri și străzile din Zona istorică centrală vor fi pietruite;
 - c. suprafețele de rulare ale drumurilor de exploatare agricolă vor fi realizate din pământ sau pietruite;
- (3) Mobilier urban, elemente de semnalizare și afișaje publicitare
 - a. corpurile de iluminat public vor fi montate pe console, pe fațadele caselor amplasate la limita spațiului public;
 - b. bornele și elementele de delimitare și protecție a suprafețelor pietonale vor fi realizate din piatră;
 - c. mobilierul urban va fi realizat pe bază de proiect avizat de DJCCPCN;
 - d. afișajele publicitare vor fi amplasate doar pe suprafețe special amenajate și vor fi realizate pe bază de proiecte avizate de DJCCPCN;
 - e. rezolvarea arhitecturală va permite și va prevedea amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe suprafața fațadei parterului.
- (4) Plantări
 - a. Sunt admise doar plantările în pâlcuri sau plantările liniare cu arbori foioși și arbuști indigeni specifici zonei locale de vegetație (subetajul pădurilor de fag și de amestec), sau cu pomi fructiferi, dispuse de-a lungul limitelor de proprietate.

suprafețe de rulare, pavaje

plantări liniare, pe limitele de proprietate

Capitolul III

Reguli particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în SIR

ZIR I – SIR 01 – SIR 10

SIR 01 - Piața

construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:

36 construcții, 11 anexe, 2 porți – monumente istorice înscrise în LMI, construcții propuse pentru clasare, construcții valoroase identificate prin SIȚ;

Piața mare și piața comercială; Strada Brazi; Parcul Casinei.

Activități și funcțiuni

Art.27 Activități și funcțiuni permise

Funcțiunea de **locuire** trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 50% din totalul spațiilor utilizate. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

Trebuie stimulată dezvoltarea funcțiunilor comerciale, culturale, administrative, de servicii și a celor cu caracter de reprezentare, ca:

comerț: magazin alimentar, brutărie, măcelărie, lăptărie; comerț specializat;

alimentație publică: cafenea, ceainărie, cofetărie, bar, lacto-bar, cantină, restaurant cu specific;

cultură: muzeu, sală de expoziție, club, club pentru tineret, sală de bal;

turism: hotel, hostel, hotel pentru tineret, pensiune, pensiune rurală;

administrație: primărie, birouri ale serviciilor administrației locale sau județene;

sănătate: cabinet (medic de familie, medic specialist); cabinet stomatologic, farmacie, dispensar;

servicii financiar-bancare: sucursală bancară; asigurări; consultanță;

servicii meșteșugărești tradiționale (cu excepția celor care produc deșeuri sau zgomot): cizmărie, croitorie;

alte servicii: servicii profesionale sau personale, agenții, sedii de asociații;

culte: biserică, oficiu parohial;

funcțiuni speciale: post de poliție;

Condiții de ocupare a terenului

Art.28 Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

(1) Aliniere:

construcțiile care definesc zona Pieței și culoarele străzilor care pornesc din Piață se vor alinia la aliniamentul parcelelor;

(2) Retrageri:

nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, cu excepția necesității racordării la construcțiile învecinate;

Art.29 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa întreaga lățime a frontului la stradă dacă cel puțin una din construcțiile vecine ocupă frontul parcelei sale în totalitate.

Art.30 Indici și indicatori urbanistici

(1) Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 60\%$ pentru parcele cu suprafață mai mică de 1000 mp.

(2) Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 30\%$ pentru parcele cu suprafață mai mare de 1000 mp.

Conformarea construcțiilor**Art. 31 Dimensiuni maxime**

- (1) Dimensiunea maximă a oricărei laturi a unui corp de clădire, măsurată în plan orizontal, va fi de 20 m; raportul dintre lățimea maximă și lungimea maximă a unui corp de clădire va fi mai mică de 2:3.
- (2) Suprafața maximă ocupată la sol de un corp de construcție va fi de 200 mp;
- (3) Construcțiile nu vor putea depăși înălțimea de 10 m, măsurată la cornișă, echivalent cu regimul de înălțime P+1.

SIR 02 - Subzona de acces

construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:

7 construcții, 2 anexe – construcții propuse pentru clasare, construcții valoroase identificate prin SIZ.

Activități și funcțiuni**Art. 32 Activități și funcțiuni permise**

Funcțiunea de bază a subzonei este locuirea. La aceasta se vor putea adăuga funcțiuni comerciale și de servicii, ca:

comerț: comerț cu utilizare zilnică;

turism: hotel pentru tineret, pensiune rurală;

servicii meșteșugărești tradiționale: cizmărie, croitorie, dulgherie, tâmplărie, fierărie; morărit.

Condiții de ocupare a terenului**Art. 33 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor**

- (1) Aliniere:
construcțiile amplasate pe parcelele situate la drumul județean vor fi orientate cu latura lungă spre stradă.
- (2) Retrageri:
construcțiile vor putea fi retrase de la aliniament cu cel mult 10 m.

Art. 34 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa până la 75% din frontul la stradă, dar nu mai mult de 15 m.

Art. 35 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 30\%$

Conformarea construcțiilor**Art. 36 Dimensiuni maxime**

- (1) Dimensiunea maximă a oricărei laturi a unui corp de clădire, măsurată în plan orizontal, va fi de 20 m; raportul dintre lățimea maximă și lungimea maximă a unui corp de clădire va fi mai mică de 2:3.
- (2) Suprafața maximă ocupată la sol de un corp de construcție va fi de 150 mp;

SIR 03 - Subzona Berg-Cătălina***construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:***

13 construcții, 7 anexe, 3 porți – monumente istorice înscrise în LMI, construcții propuse pentru clasare, construcții valoroase identificate prin SIZ;

Grădina de vară.

Activități și funcțiuni**Art. 37 Activități și funcțiuni permise**

Funcțiunea dominantă a subzonei trebuie să rămână locuirea, căreia i se vor putea adăuga funcțiuni pentru servicii și loisir, ca:

turism: pensiune rurală;

servicii meșteșugărești tradiționale: dulgherie, tâmplărie, fierărie;

loisir și comerț asociat: grădina de vară.

Condiții de ocupare a terenului**Art. 38 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor****(1) Aliniere:**

construcțiile vor fi alinate la aliniamentul parcelelor.

(2) Retrageri, rezalite:

nu sunt admise retrageri ale construcțiilor față de aliniament, cu excepția necesității racordării la construcțiile învecinate.

Art. 39 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa întreaga lățime a frontului la stradă dacă cel puțin una din construcțiile vecine ocupă frontul parcelei sale în totalitate.

Art. 40 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 40\%$

Conformarea construcțiilor**Art. 41 Dimensiuni maxime****(1) Suprafața maximă a unui corp de construcție poate fi de 200 mp.****SIR 04 - Subzona Văidoaia*****construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:***

5 construcții protejate, 4 anexe, 1 poartă – construcții propuse prin PUZCRM pentru includere în LMI, construcții valoroase identificate prin SIZ;

Spațiul public.

Activități și funcțiuni**Art. 42 Activități și funcțiuni permise**

Funcțiunea dominantă a subzonei trebuie să rămână locuirea, căreia i se vor putea adăuga funcțiuni pentru comerț, servicii și loisir, ca:

comerț: comerț cu utilizare zilnică;

turism: pensiune rurală;

servicii meșteșugărești tradiționale: dulgherie, tâmplărie, fierărie;

loisir și comerț asociat: amenajări peisagere în largirile spațiului public.

Condiții de ocupare a terenului**Art. 43 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor**

Aliniere:

construcțiile pot fi amplasate liber pe parcelă.

Art. 44 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa până la 50% din aliniament.

Art. 45 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 30\%$

SIR 05 - Subzona Brazi

construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:

15 construcții, 4 anexe – construcții propuse prin PUZCRM pentru includere în LMI, construcții valoroase identificate prin SIZ.

Activități și funcțiuni**Art. 47 Activități și funcțiuni permise**

Funcțiunea dominantă a subzonei trebuie să rămână locuirea, căreia i se vor putea adăuga funcțiuni pentru comerț, servicii și loisir, ca:

comerț: comerț cu utilizare zilnică, comerț specializat;

alimentație publică: cafenea, ceainărie, cofetărie, bar, lacto-bar, cantină, restaurant cu specific;

turism: pensiune rurală;

sănătate: cabinet (medic de familie, medic specialist); cabinet stomatologic, farmacie;

servicii meșteșugărești tradiționale: cizmărie, croitorie, dulgherie, tâmplărie, fierărie;

alte servicii: servicii profesionale sau personale, agenții, sedii de asociații;

loisir și comerț asociat: amenajări peisagere în lărgirile spațiului public.

Condiții de ocupare a terenului**Art. 48 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor**

Aliniere:

construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.

Art. 49 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa 50% din întreaga lățime a frontului.

Art. 50 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 50\%$

SIR 06 - Subzona Susași

construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:

15 construcții, 8 anexe – construcții propuse prin PUZCRM pentru includere în LMI, construcții valoroase identificate prin SIZ;
Spațiul public.

Activități și funcțiuni**Art. 51 Activități și funcțiuni permise**

Funcțiunea dominantă a subzonei trebuie să rămână locuirea, căreia i se vor putea adăuga funcțiuni pentru comerț, servicii și loisir, ca:

comerț: comerț cu utilizare zilnică;

turism: pensiune rurală;

servicii meșteșugărești tradiționale: dulgherie, tâmplărie, fierărie;

loisir și comerț asociat: amenajări peisagere în lărgirile spațiului public.

Condiții de ocupare a terenului

Art.52 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor

Aliniere:

construcțiile pot fi amplasate liber pe parcelă și pe aliniament

Art.53 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa până la 20% din aliniament, dar nu mai mult de 10m

Art.54 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 30\%$

SIR 07 - Subzona interstițială

construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:

18 construcții, 8 anexe – monumente istorice înscrise în LMI sau construcții propuse prin PUZCRM pentru includere în LMI, construcții valoroase identificate prin SIZ;

Cimitirul catolic;

Cimitirul unitarian.

Activități și funcțiuni

Art.55 Activități și funcțiuni permise

Funcțiunea dominantă a subzonei trebuie să rămână locuirea, căreia i se vor putea adăuga activități meșteșugărești și agricole tradiționale, ca:

servicii meșteșugărești tradiționale: dulgherie, tâmplărie, fierărie;

agricultură: grădinărit, creșterea animalelor mici și a animalelor de povară;

Condiții de ocupare a terenului

Art.56 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor

Aliniere:

construcțiile se vor amplasa atât liber pe parcelă, cât și pe aliniament

Art.57 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa 30% din lățimea frontului la stradă.

Art.58 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 30\%$

Zona cu grad moderat de protecție / SIR 08 – SIR 10**SIR 08 - Subzona de legătură****construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:**

5 construcții, 7 anexe – construcții propuse prin PUZCRM pentru includere în LMI, construcții valoroase identificate prin SIZ

Activități și funcțiuni**Art.59 Activități și funcțiuni permise**

Funcțiunea dominantă a subzonei trebuie să rămână locuirea, căreia i se adaugă funcțiunile pentru învățământ și cele comerciale. La acestea se mai pot alătura funcțiuni pentru servicii:

învățământ: școală, școală vocațională; școală profesională, grădiniță, creșă;

comerț: comerț cu utilizare zilnică;

turism: pensiune rurală;

servicii meșteșugărești tradiționale: dulgherie, tâmplărie, fierărie;

Condiții de ocupare a terenului**Art.60 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor****(1) Aliniere:**

- a. construcțiile se vor amplasa pe aliniament numai dacă construcțiile vecine sunt amplasate pe aliniament;
- b. construcțiile amplasate pe parcelele situate la drumul județean vor fi orientate cu latura lungă spre stradă.

(2) Retrageri:

sunt admise retrageri de maxim 10 m de la aliniament.

Art.61 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa până la 50% din frontul la stradă, dar nu mai mult de 15 m.

Art.62 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 30\%$

SIR 09 - Subzona Berg II**construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:**

2 construcții – construcții propuse prin PUZCRM pentru includere în LMI, construcții valoroase identificate prin SIZ

Activități și funcțiuni**Art.63 Activități și funcțiuni permise**

Funcțiunea dominantă a subzonei trebuie să rămână locuirea, căreia i se vor putea adăuga funcțiuni comerciale și servicii, ca:

comerț: comerț cu utilizare zilnică;

turism: pensiuni rurale;

servicii meșteșugărești tradiționale: dulgherie, tâmplărie, fierărie;

Condiții de ocupare a terenului**Art.64 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor**

- (1) Aliniere:
construcțiile se vor alinia la aliniamentul parcelelor.
- (2) Retrageri:
nu sunt admise retrageri ale construcției față de aliniament, cu excepția necesității racordării la construcțiile învecinate.

Art. 65 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa până la 50% din întreaga lățime a frontului la stradă, dar nu mai mult de 10 m.

Art. 66 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 40\%$

SIR 10 - Subzona mixtă

construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:

3 construcții, 8 anexe – construcții propuse prin PUZCRM pentru includere în LMI, construcții valoroase identificate prin SIZ

Activități și funcțiuni**Art. 67 Activități și funcțiuni permise**

Se vor susține prioritar, alături de locuire, funcțiunile pentru turism (pensiuni ș.a.), și cele legate de activitățile agricole.

Condiții de ocupare a terenului**Art. 68 Implantarea construcțiilor în raport cu aliniamentul parcelelor**

Alinierea construcțiilor:

construcțiile se vor amplasa atât liber pe parcelă, cât și pe aliniament

Art. 69 Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile pot ocupa 30% din lățimea frontului la stradă și nu pot ocupa mai mult de 10m din aliniament.

Art. 70 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 20\%$

ZIR II: Zona purtătoare de dezvoltare

a. Zona arheologică

SIR 11 - Subzona Cătălina-Monulești
--

construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:

sistemul de galerii miniere Cătălina Monulești; peisajul agricol.

Activități și funcțiuni

Art.71 Activități și funcțiuni permise

Profilul funcțional al acestei zone va rămâne în continuare agricol tradițional, terenurile fiind utilizate pentru fânețe și pășuni iar construcțiile admise vor fi anexele agricole (depozitări, sălașe). La funcțiunile agricole se vor putea adăuga servicii turistice, ca:

turism: cabană, centru de echitație, amenajări sezoniere – terasă, adăpost;

Condiții de ocupare a terenului

Art.72 Împrejmuirile

Împrejmuirile tradiționale, de tipul plantațiilor dese pe limita de proprietate, vor fi singurele elemente folosite pentru toate laturile parcelei; acestea vor putea fi susținute de elemente de împrejmuire din lemn sau din zidărie seacă din piatră.

Art.73 Spații libere și spații plantate

Este admisă plantarea în suprafață, precum și plantațiile liniare, de mică înălțime, pe limitele de proprietate actuale sau istorice.

Art.74 Implantarea construcțiilor

Construcțiile vor fi amplasate liber pe parcelă.

Art.75 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 5\%$

Conformarea construcțiilor

Art.76 Dimensiuni maxime

- (1) Suprafața maximă a unui corp de construcție poate fi de 50 mp
- (2) Construcțiile nu vor putea depăși, la cornișă înălțimea de 5 m, echivalent cu regimul de înălțime P.

Art.77 Materiale și tehnici de construcție

Construcțiile vor fi realizate din lemn, în tehnici de construcție tradiționale.

b. Zona de dezvoltare turistică

SIR 12 - Subzona Tăul Mare

SIR 13 - Subzona Tăurilor Brazi-Anghel

construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:

Tăul Mare, Tăul Brazi, Tăul Anghel; peisajul amenajărilor hidrotehnice.

Activități și funcțiuni**Art. 78 Activități și funcțiuni permise**

Profilul funcțional al acestei zone va rămâne în continuare agricol tradițional, terenurile fiind utilizate pentru fânețe și pășuni iar construcțiile admise vor fi anexele agricole (depozitări, sălășe). La funcțiunile agricole se vor putea adăuga servicii turistice și de agrement, ca:

turism: camping, cabană, centru de echitație, amenajări sezoniere – terasă, adăpost.

Condiții de ocupare a terenului**Art. 79 Împrejmuirile**

Împrejmuirile tradiționale, de tipul plantațiilor dese pe limita de proprietate, vor fi singurele folosite pentru toate laturile parcelei; la acestea se vor putea adăuga gardurile din bârne de lemn.

Art. 80 Spații libere și spații plantate

Plantarea în suprafață este interzisă, fiind admise doar plantațiile liniare, de mică înălțime, pe limitele de proprietate actuale sau istorice.

Art. 81 Implantarea construcțiilor

Construcțiile vor fi amplasate liber pe parcelă.

Art. 82 Indici și indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max.} = 5\%$

Conformarea construcțiilor**Art. 83 Dimensiuni maxime**

- (1) Suprafața unui corp de construcție poate fi de 50 mp;
- (2) Construcțiile nu vor putea depăși, la cornișă înălțimea de 5 m, echivalent cu regimul de înălțime P.

Art. 84 Materiale și tehnici de construcție

Construcțiile vor fi realizate din lemn, în tehnici de construcție tradiționale.

SIR 14 - Subzona Cârnic

SIR 15 - Subzona Jig

construcții și spații neconstruite protejate prin PUZ:

Mărturiile modificărilor produse asupra reliefului prin exploatarea minieră tradițională;

Sistemele de galerii miniere;

Activități și funcțiuni

Art.85 Activități și funcțiuni permise

Profilul funcțional al acestor zone va fi turistic. Terenurile vor fi libere de construcții.

Se vor admite funcțiunile pentru de turism (amenajări).

Art.86 Spații libere și spații plantate

Amenajarea și plantarea se va face în acord cu rezultatele studiilor istorice, peisagistice și agro-ecosilvice, în așa fel încât prin plantare să fie puse în evidență și protejate lucrările miniere care au transformat relieful natural al versanților și să fie conservate elementele semnificative pentru biodiversitate.