



Regulament de Urbanism pentru Zonele Construite Protejate din comuna Corbi

Zonele construite protejate nr.1-7, 9-11, 13-19, 21-23, 25-28, 30-32, 34, 35, 37-39

1. Introducere

Acest document descrie regulile de constructie si activitatile permise intr-un perimetru care a fost clasat cu valoare istorica.

Prezentul Regulament al Zonelor Construite protejate nr.1-7, 9-11, 13-19, 21-23, 25-28, 30-32, 34, 35, 37-39 este insotit de plansele anexa reprezentand SIG10a, SIG10b, SIG 10c, SIG10d, SIG10f, SIG10h, SIG10i, SIG10j, SIG10l, SIG10m, SIG10o, SIG10p, SIG 10s, SIG10u si vor fi folosite in relatie directa si nemijlocita.

Prin impunerea regulamentului urbanistic se urmareste dezvoltarea zonei si imbunatatirea calitatii vietii locuitorilor, studiu filtrat prin filonul traditional arhitectural si cultural al regiunii, dar si prin structura topografica specifica. Aceste aspecte luate in considerare sunt:

- imbunatatirea calitatii si diversitatii vietii locuitorilor zonei, prin utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase, si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta
- incurajarea turismului cultural si a utilizarii de catre comunitate a spatiului public prin crearea unui cadru construit interesant si unicat, valoros in sine dar si prin incurajarea unor activitati de turism la nivel local – pensiuni, servicii de alimentatie publica, spatii de plimbare si recreere, manifestari culturale in spatiul public, etc.
- consolidarea unei comunitati locale care sa fie constienta de valoarea mostenirii culturale si care sa fie capabila sa sustina cladirile si spatiile in care traieste in sensul Dezvoltarii Durabile

O copie a acestui document va fi inmanat impreuna cu Certificatul de Urbanism spre stiinta :

- arhitectilor care elaboreaza proiecte pentru lucrarile din zona; termenii inscrisi in acest regulament pot fi considerati elemente de evaluare a disciplinei in proiectare de catre Ordinul Arhitectilor Local;
- administratiei locale care se ingrijeste de aspectul domeniului public in zona; prin investitii diversificate - mobilier urban adecvat, plantatii, pavarea strazilor, crearea de zone pietonale marite in detrimentul circulatiei auto excesive etc.;
- antreprenorilor si constructorilor care executa lucrari astfel incat sa poata evalua pe cont propriu respectarea normelor de constructie locale si sa ia masurile care se impun pentru a executa lucrari legale din punctul de vedere a Regulamentului Local





de Urbanism.

2. Conditii de proiectare si de executie a lucrarilor in zona protejata

Pentru asigurarea unei calitati corespunzatoare a lucrarilor de restaurare a cladirilor protejate cat si a cladirilor care constituie anturajul acestora se vor solicita urmatoarele date suplimentare fata de cele stabilite de lege la autorizarea lucrarilor:

- pentru proiectant :
 - asumarea de catre un arhitect, expert atestat de catre Ministerul Culturii si Cultelor a proiectului realizat pentru interventia pe cladirile listate sau incluse pe lista de protectie propusa ; aceasta este o conditie suplimentara fata de obtinerea acordului Directiei locale de Cultura sau, dupa caz, a Comisiei Regionale/Nationale pentru cladirile aflate in zona de protectie;
 - realizarea unui studiu tipologic pentru cladirea propusa pentru restaurare – asanare, extindere, etc. care sa cuprinda cladiri asemanatoare si utilitatea lor, modul de folosire si decoratia initiala, materiale folosite, etc.; aceasta se va concretiza intr-un studiu de fatade si materiale cu martori fotografici ai exemplelor folosite;
 - analiza interventiilor pe cladire cu evidentierea interventiilor distructive si modului de a le remedia;
 - pentru cladirile care nu sunt prezente nici pe Lista Monumentelor Istorice si nici nu sunt marcate in planul de regulament ca fiind protejate este permisa proiectarea in limitele stabilite de lege, cu respectarea prezentului regulament;
 - se vor realiza martori fotografici ai situatiei existente care se vor depune impreuna cu dosarul de cerere de autorizatie de constructie;
 - descrierea impactului viitoarei functiuni a cladirii asupra mediului construit si masuri de limitare a impactului negativ.
- pentru proprietar:
 - nu este permisa abandonarea cladirilor marcate ca fiind protejate in cazul construirii unor extinderi sau corpuri noi de cladire pe lot - prin urmare, autorizarea se va face numai cu evidentierea modului de utilizare-restaurare a cladirilor existente clasate sau marcate ca fiind protejate;
 - nu este permisa demolarea partiala sau totala a cladirilor marcate ca fiind clasate sau protejate;
 - nu este permisa realizarea lucrarilor de executie la cladirile existente clasate sau marcate ca fiind protejate, in antrepriza proprie ci numai cu firme care pot prezenta un portofoliu de cladiri restaurate
 - in zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati





ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, gatere, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise functiuni principale de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de doua unitati de locuire pe lot; sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete;

- Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.
- pentru constructor:
 - la prezentarea la Primarie pentru autorizarea organizarii de santier, antreprenorul ales va prezenta un portofoliu de lucrari de restaurare care sa ii demonstreze capacitatea de a realiza lucrari de restaurare si alte lucrari speciale, retete de materiale, punerea in opera a unor materiale traditionale etc.; aceasta conditie este obligatorie pentru obtinerea acordului pe anuntului de incepere a lucrarilor.
 - antreprenorul care a realizat lucrari nepermise, neautorizate in alte zone construite protejate va fi refuzat pentru realizarea lucrarilor unui proiect supus spre autorizare.
- pentru avizator:
 - avizatorul va realiza si va pune la dispozitia proprietarului un ghid de bune practici bazat pe cladirile restaurate corect in regiune
 - avizatorul va coordona realizarea de studii PUZ – acolo unde este specificat, desfasurari de fatade pe strazi, planuri de regim de inaltime pe parcele etc. pentru a ajuta proprietarii si proiectantii sa determine solutiile ideale pentru fiecare parcela in parte

3. Descrierea zonei si a fondului construit si natural valoros

3.1 Caracteristici:

Zonele fac parte din dezvoltari satesti, prezente atestat din secolul XV. Tesutul este vernacular, dictat cu precadere de impartirea terenului construit in cadrul reliefului frecvent variabil. Parcelarul este divizat cu precadere la inceputul sec.XX. Zona este determinata de numeroase vai, de parauri permanente sau ocazionate de precipitatiile abundente, de masive stancoase independente, de zone impadurite si de albia Raului Doamnei.



Cladirile cu caracter traditional constituie posibile oportunitati de dezvoltare a unor activitati cu caracter cultural intr-un traseu cultural, cladiri de servicii la nivel local si spatii expozitionale, daca pot fi achizitionate de catre autoritatea publica locala, etc.

3.2 Evolutie:

- Parcelar constituita sf. Sec.XIX – inceputul secolului XX
- Constructii traditionale parter sau parter inaltat cu garlici, fond construit preponderent in sec.XIX-XX

3.3 Grad de protectie:

- maxim
- se protejeaza toate cladirile la care interventiile facute in timp sunt reversibile: inlocuiri de geamuri cu geamuri termopan cu tocure din plastic, acoperire cu polistiren, vopsitorii in culori artificiale, invelitori din tabla zincata etc.; la interventii se va impune revenirea la arhitectura initiala exterioara a cladirilor vechi in schimbul permisiunii de a se construi extinderi sau corpuri noi in aliniamentele specificate in planurile atatsate;
- se vor lua masuri de amenajare a domeniului public pentru realizarea de pietre si scuaruri pentru a sublinia interesul public pentru aceste cladiri.

4. Delimitarea zonei

Delimitarea zonelor este descrisa in plansele SIG10a, SIG10b, SIG 10c, SIG10d, SIG10f, SIG10h, SIG10i, SIG10j, SIG10l, SIG10m, SIG10o, SIG10p, SIG 10s, SIG10u.

Delimitarea s-a facut cu includerea tuturor loturilor care se invecineaza cu nucleeele deja explicitate in descriptivul zonei. **nr.1 –7, 9-11, 13-19, 21-23, 25-28, 30-32, 34, 35, 37-39**

In ZCP nr.1 sat Corbi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Voicu Corvin nr.120

In ZCP nr.2 sat Corbi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Voicu Corvin nr.120

In ZCP nr.3 sat Corbi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Voicu Corvin nr.95, Casa si anexa str. Voicu Corvin nr.180, Casa str. Voicu Corvin nr.184, Casa str. Mogoestilor nr.10

In ZCP nr.4 sat Corbi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Carstocilor nr.13.

In ZCP nr.5 sat Corbi:





- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa si anexa str. Voicu Corvin nr.163, Casa str. Voicu Corvin nr.222, Casa str. Voicu Corvin nr.228

In ZCP nr.6 sat Corbi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa si anexa str. Voicu Corvin nr.199

In ZCP nr.7 sat Corbi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Ion Ilniescu nr.27

In ZCP nr.9 sat Corbi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Naum Ramniceanu nr.12, Casa str. Naum Ramniceanu nr.14

In ZCP nr.10 sat Corbi-Jgheaburi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Alexandria nr.49

In ZCP nr.11 sat Corbi-Jgheaburi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Ansamblul Biserica si cimitir Sfintii Apostoli cuprinzand Biserica Sfintii Apostoli si Cimitirul str. Alexandria nr.26

In ZCP nr.13 sat Corbi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Voicu Corvin nr.300, Casa str. Voicu Corvin nr.306, Casa str. Voicu Corvin nr.318, Casa str. Dispensarului nr.20

In ZCP nr.14 sat Corbi:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Voicu Corvin nr.340

In ZCP nr.15 sat Poenarei:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Troita Liliana Nanu intersectie str. Iosif Poenareanu cu DJ

In ZCP nr.16 sat Poenarei:

- include in acesta limita urmatoarele imobile clasate incluzand zonele acestora de protectie: Cruce de Piatra (AG-IV-m-A-13987) str. Iosif Poenaru

In ZCP nr.17 sat Poenarei:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Troita si Cruce de Piatra str. Lt. David Paunescu nr.20

In ZCP nr.18 sat Poenarei:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Troita si Cruce de Piatra str. Lt. David Paunescu nr.30





In ZCP nr.19 sat Poenarei:

- include in acesta limita urmatoarele imobile clasate incluzand zonele acestora de protectie: Cruce de Piatra (AG-IV-m-A-13986) str. Lt. David Paunescu pe deal la capatul satului spre vest

In ZCP nr.21 sat Poenarei:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Invatator Popescu nr.24

In ZCP nr.22 sat Poenarei:

- include in acesta limita urmatoarele imobile clasate incluzand zonele acestora de protectie: Casa Preot Constantinescu (AG-II-m-B-13766) Str. Preot Constantinescu nr.38

In ZCP nr.23 sat Poenarei:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Ansamblul Bisericii si cimitirul Nasterea Maicii Domnului cuprinzand Biserica Nasterea Maicii Domnului si Cimitirul str. Ruginei nr.1, Casa si anexa Str. Ruginei nr.4

In ZCP nr.25 sat Corbisorii:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Negru Voda nr.70

In ZCP nr.26 sat Corbisorii:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Negru Voda nr.102

In ZCP nr.27 sat Stoenesti:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Radu cel Mare nr.14, Casa str. Radu cel Mare nr.16

In ZCP nr.28 sat Stoenesti:

- include in acesta limita urmatoarele imobile clasate incluzand zonele acestora de protectie: Biserica Sfanta Treime (AG-II-m-B-13791) Str. Radu cel Mare nr.42, Casa Victor Martoiu (AG-II-m-B-13794) Str. Radu cel Mare nr.44.
- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Ansamblul Bisericii si Cimitirul Sfanta Treime cuprinzand Biserica si Cimitirul, Casa str. Radu cel Mare nr.50, Casa str. Radu cel Mare nr.54

In ZCP nr.30 sat Stoenesti:

- include in acesta limita urmatoarele imobile clasate incluzand zonele acestora de protectie: Cruce de Piatra (AG-IV-m-A-14003) Str. Radu cel Mare nr.120
- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Radu cel Mare nr.132

In ZCP nr.31 sat Stoenesti:



- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Erou Mihai Ungureanu nr.47

In ZCP nr.32 sat Stoenesti:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Erou Mihai Ungureanu nr.22

In ZCP nr.34 sat Stoenesti:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Paraesti nr.51, Casa si anexa str. Paraesti nr.62, Casa str. Ureanu nr.30, Casa str. Ureanu nr.22a, Casa str. Ureanu nr.22b, Cruce de Piatra str. Ureanu nr.32

In ZCP nr.35 sat Stoenesti:

- include in acesta limita urmatoarele imobile clasate incluzand zonele acestora de protectie: Biserica Sfintii Voievozi (AG-II-m-B-13790) Str. Sfintii Voievozi nr.13
- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Ansamblul Bisericii si Cimitirul Sfintii Voievozi cuprinzand Biserica clasata, Cimitirul si Clopotnita str. Sfintii Voievozi nr.13

In ZCP nr.37 sat Stoenesti:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa si anexe str. Paraesti nr.69.

In ZCP nr.38 sat Stoenesti:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Ureanu nr.38, Troita si Cruce de Piatra str. Ureanu nr.38

In ZCP nr.39 sat Stoenesti:

- include in acesta limita urmatoarele ansambluri si cladiri propuse spre clasare si zonele acestora de protectie: Casa str. Radu cel Mare nr.190

5. Descrierea oportunitatilor

Cladirile grupate in aceasta zona pot constitui oricand obiecte de interes pentru muzee ale traditiilor populare si prezenta lor in contextul comunei permite autoritatilor interesate crearea de programe culturale legate de aceste cladiri. De asemenea zonele descrise si determinate de aceste cladiri pot constitui zone de dezvoltare traditionala a localitatii concentrand functiuni conexe precum ateliere mestesugaresti, spatii comerciale pentru produsele traditionale, cazare, spatii de servicii etc.

6. Descrierea amenintarilor

Lipsa de interes pentru arhitectura si ocupatiile traditionale duce la pierderea caracterului de vatra a satului. Pe de alta parte nestiinta de a moderniza edilitar aceste case traditionale



implica aparitia constructiilor nereglementate si parazitare. Nu in ultimul rand disparitia mesterilor traditionali face dificila reparatia acestor case. Toate acestea duc la caderea in desuetitudine a cladirilor valoroase pana la disparitia acestora.

7. Propuneri de interventie

Ca masuri unitare se propun :

- Stabilirea unor masuri de protectie unitare;
- Elaborarea unor PUZ-uri in cazul unor dezvoltari imobiliare care sa evite distrugrea cadrului construit al acestor cladiri;
- Refunctionalizarea unora dintre aceste cladiri sau utilizarea lor ca resedinte secundare ; instituirea unui sistem de stimulare fiscala a renovarii si intretinerii lor.

A. Organizarea loturilor

A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare.

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar, daca ele adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu creaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale, dincolo de limita de protectie subliniata in plansa de regulament. Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre spatiile publice nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m. se vor putea realiza traditional din lemn si/sau impletituri de nuiele sau garduri cu soclu, din care 50 cm, soclu plin si restul panou in proportie de minim 50%.

Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor





curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max.2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate obligatoriu pe langa aceste garduri zone nepavate sau construite cu latimea de 40cm, pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

Se va prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 40% din suprafata si 60% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbeque sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

B. Realizarea constructiilor pe loturi

B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 40% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa. Pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale.

In cazul in care ampenta la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampenta la sol admisa cf. plansa anexa.

B2. Regimul de inaltime al cladirilor





Se stabileste CUT = 0.9

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimei admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimei. In functie de solutia aleasa se va determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimei admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei.

B3. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperirilor. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa SIG5.

B4. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente estetice ale constructiei sa nu fie lasate vizibile.

B5. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.





Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada, se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe din zona de spate a cladirilor in vederea cuplarii cu extinderile, pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatade cortina.

B6. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor.

Sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii sau in zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada.

Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – «chalet elvetian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri.

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii, iar cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2mp.

B7. Finisajele cladirilor

Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti. Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor etc.).

Nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar bătute si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la



final sa para inechite sau protejate cu materiale bituminoase «catranite».

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala.

Invelitoarea pe acoperis, la cladirile protejate se va realiza din: sita, tigla solzi – emailata sau nu, tabla de cupru sau zinc solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tabla ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase, prefabricate din azbest si alti inlocuitori.

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra, metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.

Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

B8. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, lucrarile de extindere in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate, nu se vor considera incheiate daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv in corpul vechi, restaurat.

B9. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni.

De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un



public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto; sunt admise functiuni de locuire, dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de doua unitati de locuire pe lot; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.

B10. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintur si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm.

B11. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare

C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

C2. Elemente de mobilier urban si publicitate



La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta, metalici sau de lemn, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise panouri publicitare cu ecrane tv, led etc.

C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.