

P.U.Z.

**CONSTRUIRE CENTRU DE INOVARE ȘI
PARCĂRI SUBTERANE ÎN ZONA STRADA
CĂLĂRAȘILOR – STRADA AUREL FILIMON**

BENEFICIAR: Primăria Municipiului Târgu Mureș

AMPLASAMENT: zona str. Călărașilor – strada Aurel Filimon, mun. Tg. Mureș, jud.
Mureș

DATA ELABORĂRII: 12.2024

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

Arh. Kovacs Angela

PROIECTANȚI URBANISM

Arh. Kovacs Angela

Ing. Barabasi Zsofia

MEMORIU DE PREZENTARE

CENTRU DE INOVARE ȘI PARCĂRI SUBTERANE ÎN ZONA STRADA CĂLĂRAȘILOR – STRADA AUREL FILIMON

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI P.U.Z.

Denumirea investiției:	P.U.Z. Construire centru de inovare și parcări subterane în zona strada Călărașilor – strada Aurel Filimon
Amplasamentul investiției:	zona strada Călărașilor – strada Aurel Filimon, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș
Beneficiar:	Primăria Municipiului Târgu Mureș
Proiectant:	S.C. Multinvest Proiectare S.R.L.
Faza:	C.T.A.T.U.
Data:	12.2024

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTUL P.U.Z.

Municipiul Târgu Mureș a inițiat mai multe proiecte de dezvoltare urbană care, coroborate, duc la modernizarea orașului, la funcționalizarea lui și la un mod de trai durabil. Acestea sunt coridoare de circulație, transport în comun digitalizat, amenajări urbane, parcări în cartiere și zona centrală, centre comunitare.

Aici se înscrie și propunerea de utilizare a terenului liber din spatele Teatrului Național, astăzi o parcare folosită nerațional. Tema a fost construirea unei parcări subterane cu un minim de 300 de locuri și un centru comunitar – de inovare care poate constitui un pol de interes pentru populație.

Pe amplasamentul de mai sus a fost organizat un concurs de soluții, câștigat de întocmitorul P.U.Z., ca lider într-o asociere de firme de proiectare.

Amplasamentul este interesant, complex, important în zonificarea orașului.

Zona este reglementată în P.U.G. ca **C.B. – zone dispersate situate în afara zonei centrale care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală.**

În primul rând trebuie precizat că studiul de față nu este un studiu tipic de zona construită protejată. Conform legislației în vigoare, zonele construite protejate aflate în centrele istorice ale localităților ar trebui să fie delimitate și protejate prin studii unitare,

făcute pe întreg teritoriul desemnat ca protejat. Fiecare unitate teritorial-administrativă are obligația să instituie, să protejeze zonele definite, în totalitatea teritoriului, prin studii făcute pe cheltuiala acestora. În municipiul Tg. Mureș documentația de urbanism P.U.Z.C.P. + R.L.U. este în curs de întocmire și aprobare.

Din această cauză s-a convenit prin avizul comisiei tehnice dat de autoritatea locală, ca zona studiată în documentația de față să se limiteze la o porțiune din zona centrală protejată a municipiului Târgu Mureș, anume cea delimitată de străzile Călărașilor, Arany Janos, Aurel Filimon, Piața Teatrului.

În concordanță cu rolul P.U.Z.C.P. definit prin Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.) ca instrument de control și de dezvoltare, scopurile prezentului studiu de urbanism sunt:

- detalierea până la nivel de parcelă a reglementărilor generale stabilite prin P.U.G.-ul aprobat;
- reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective, prin stabilirea unor reguli de construire clare;
- stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective;
- realizarea unui instrument de lucru eficient și ușor operabil de către administrația publică locală, proprietari și proiectanți care să asigure un echilibru între protejarea elementelor de patrimoniu și dezvoltarea, modernizarea zonei;
- punerea în valoare a elementelor de specificitate și întărirea caracteristicii identitare a zonei istorice a municipiului;
- protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică;
- asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din localitate și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- evidențierea rolului catalizator al zonei construite protejate pentru municipiul și teritoriul de influență al acestuia;
- introducerea unei viziuni strategice asupra dezvoltării zonei, având în vedere rolul lor creativ și întreprinzător;
- stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor;
- elaborarea unor proiecte și programe;
- stabilirea obiectivelor de utilitate publică care să răspundă nevoilor sociale actuale și viitoare;
- propunerea unei etapizări a implementării obiectivelor P.U.Z.C.P. în funcție de priorități.

Pentru inițierea documentației urbanistice au fost obținute următoarele acet administrative:

- Certificat de urbanism nr. 1008 din 19.07.2023 pentru elaborare P.U.Z.;
- avizul C.T.A.T.U.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. JUSTIFICAREA INIȚIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Beneficiarul documentației este municipiul Târgu Mureș, care are în proprietate terenuri pe strada Călărașilor și strada Școlii. În zonă sunt terenuri private, în curs de achiziționare.

Pe acest amplasament se dorește construirea unei clădiri multifuncționale cu un parcaj subteran.

Deoarece ocuparea terenului este atipică pentru reglementările aprobate, s-a solicitat întocmirea unei documentații urbanistice care să justifice modul de construire, accesele propuse.

Zona protejată a municipiului Târgu Mureș s-a stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 257/2002 și s-a reconfirmat prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 404/2022. Municipiul are în curs de întocmire P.U.Z. Zona Construită Protejată care va reglementa întregul areal protejat.

Amplasamentul se află conform P.U.G. aprobat în **U.T.R. CB1P – subzone dispersate existente, situate în interiorul zonei construite protejate**. Pe amplasament sau pe fronturile stradale limitrofe nu se află clădiri monument istoric.

2.2. STUDIU ISTORIC GENERAL

La baza analizei zonei va sta studiul istoric întocmit de istoricul Orbán János, aflat în lucru.

Patrimoniul istoric arhitectural al zonei este caracterizat printr-un parcaj și mod de construire rural. Terenul studiat a fost ocupat de parcele cu caracter rural, tip sfoara, ale căror edificii au fost demolate în anii 1980 când s-a construit ansamblul Teatrului Național. După demolare nu a fost construit, rămânând timp de aproape 35 de ani teren liber, parcare publică.

2.3. DEFINIREA/DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE PE BAZA UTILIZĂRII CRITERIILOR DE DEFINIRE, DECELAREA CALITĂȚILOR DIFERITELOR COMPONENTE ALE ZONEI STUDIATE

Așa cum am menționat în capitolul 1.2, documentația de față nu este studiul întregii zone construite protejate a municipiului Târgu Mureș, așa cum este ea delimitată în P.U.G. aprobat. Municipiul a demarat întocmirea P.U.Z. zonă construită protejată, conform delimitării din actualizare P.U.G. Târgu Mureș, aflat în avizare.

Documentația de față reglementează colțul străzii Călărașilor cu strada Școlii și studiază zona limitrofă cuprinsă între fronturile opuse ale străzilor Călărașilor, Școlii, Arany János și Piața Teatrului.

Deoarece amplasamentul se află în zona construită protejată, am decis că documentația urbanistică de față să fie întocmită după tipicul unui P.U.Z. C.P., cu reglementări și studii specifice acestuia.

2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORILOR ELEMENTELOR COMPONENTE

2.4.a. Dezvoltarea generală a zonei

Artera principală a acestei zone a orașului poate fi considerată strada Călărășilor, fosta stradă Kossuth Lajos, înainte de 1893 cunoscută sub numele de strada Nagyszentkirály (Sâncraiu Mare), denumită după satul aflat pe malul celălalt al Mureșului, Sâncraiu de Mureș. Fiind una dintre cele mai vechi străzi ale orașului (atestată din 15541), de origine medievală, a asigurat din cele mai vechi timpuri accesul trecerilor și podurilor înființate pe cele trei brațe ale râului Mureș, constituind drumul de legătură cu localitățile Câmpiei Transilvaniei. În 1554 orașul a deținut deja și o moară în această zonă pe malului Mureșului, așadar accesul fluviului a devenit din ce în ce mai important pentru orașeni. Strada Morii (care și-au păstrat denumirea tradițională de-a lungul secolelor până-n zilele noastre) în 1641 este menționată deja sub forma unui pasaj. În următoarele secole au apărut și au funcționat în această zonă și noile mori ale bisericilor reformate și romano-catolice.

Actuala stradă Arany János este deja reprezentată clar pe prima hartă a orașului Târgu Mureș, realizată în anul 1750 de către autoritățile militare habsburgice. Strada este schițată aproape în toată lungimea sa actuală, așadar, cu siguranță, are antecedente din secolul anterior. Denumirea sa arhaică, „strada Mică a Sâncraiuului” apare în documente în 1821, în anul 1805 este încă descrisă ca „ramificația străzii Sâncraiu, care se îndreaptă spre manufactura de bere”, o trimitere clară la manufactura de bere, construită de municipalitate la mijlocul secolului al XVIII-lea, existentă în perioada Habsburgică în zona sălii polivalente de astăzi.

2.4.b. Caracterul general al construcțiilor din stradă

Se pare, că aspectul străzii pe tot parcursul secolului al XIX-lea a rămas unul mai modest, cu clădiri caracteristice mediului rural, în mai multe cazuri realizate chiar din lemn sau pe structură de lemn. Pe unele parcele, mai ales în capătul dinspre oraș al străzii, apar și case din cărămidă, cu 3-4 ferestre spre stradă, cu soluții specifice barocului tardiv, încă prezente în arhitectura orașului în prima parte a secolului al XIX-lea. Țesutul urban a conservat și el caracteristicile tradiționale, parcelele de tip bandă, relativ înguste. Această structură a parcelarului (grădini lungi în dosul curților) reflectă existența preocupărilor agricole în aceste zone – pe vremuri limitrofe – ale orașului.

Construcțiile de lemn și din materiale mai puțin durabile au fost obișnuite în această stradă și în ultimul deceniu al secolului al XIX-lea, mai ales, că regulamentul de construcții al orașului, elaborat în 1881, deși a favorizat construcțiile din materiale neinflamabile în tot orașul, „ținând cont de locuitorii mai puțin înstăriți ai orașului” a definit o zonă exterioară, unde a permis în continuare construcțiile de lemn.

2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI

Au fost analizate următoarele direcții:

Fondul construit:

Zona este funcțional mixtă, cu clădiri cu servicii publice, servicii de interes general, bănci, de locuit cu funcțiuni complementare locuirii.

Disponerea este de aliniament, cu fronturi continui în tesutul urban rămas intact și clădiri izolate în intervențiile moderne.

Regimul de înălțime la clădirile istorice este maxim P+2 niveluri, cu înălțime mare dată de acoperișuri. Clădirile moderne cu funcțiuni publice au înălțimi de până la P+3 iar locuințele colective P+10.

Starea fizică a lor diferă de la cele istorice care au urme de uzura structurală și de finisaj la cele moderne care sunt în stare bună.

Textura urbană:

Rețeaua stradală este istoric păstrată, cu prospect la stradă între 10,0m și 15,0m, cu 2 benzi și trotuare.

Parcelarul în zona a fost afectat de construirea ansamblului Teatrului Național, care l-a desființat parțial și a instituit un mod de construire punctual, cu relații rutiere și pietonale diferite de modul de folosire istoric. Ansamblul nu a fost finalizat în partea nordică, astfel au rămas goluri în textura urbană, care nu avantajează elementele moderne construite și nu pune în valoare arhitectura tradițională.

Ocuparea terenurilor pe loturile tradiționale este în general mare, de la 50% la 80% iar pe zonele recent construite, de 30/35%.

Zone verzi amenajate:

Nu există zonă verde publică, singurele zone verzi fiind curțile imobilelor.

Direcții de reglementare:

Din studiul morfologic al imobilelor se desprinde caracterul complex al subzonei, în ceea ce privește:

- stilistica arhitecturală;
- starea fizică a imobilelor;
- compoziția volumelor;
- modul de ocupare al parcelelor;
- distribuția funcțiilor, a valorilor caracteristice pentru formația parcelelor, a valorilor indicilor și indicatorilor urbanistici.

Aceasta conduce la o mixtură a gradelor de protecție necesare pentru conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural al zonei.

Reglementările referitoare la valorile P.O.T. și C.U.T. trebuie să aibă un caracter director, orientat spre încurajarea păstrării fondului construit și a raportului construit-

neconstruit. În Regulamentului aferent P.U.Z. C.P. este necesar să existe reglementări explicite referitoare la protecția potențialului patrimoniu arheologic al zonei. În Regulamentului aferent P.U.Z. C.P. sunt necesare reglementări explicite referitoare la condițiile de amplasare a panourilor publicitare, amplasării aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor care fac parte din ansamblurile de arhitectură situate în zonă.

Regulamentul aferent P.U.Z. C.P trebuie să stabilească coerent modul de amenajare al spațiului public în ansamblul lui – corpuri de iluminat, indicatoare, alte elemente de mobilier urban – și, în mod special, amenajarea spațiilor pietonale – pavimente, plantații, elemente decorative etc.

Prin Regulamentului aferent P.U.Z. C.P. trebuie reglementate intervențiile de întreținere, de refacere, de modificare, de restaurare a finisajelor exterioare (cromatica, textura, tâmplăria originală a golurilor, materialele învelitorilor ș.a.) atât în cazul clădirilor istorice, cât și (în mod diferențiat) pentru celelalte clădiri sau pentru construcțiile noi.

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1. PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII P.U.Z.

3.1.a. Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Târgu Mureș, aprobat prin H.C.L. 404/2002;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Ordinul 562/2003 privind Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate
- Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism. și de elaborare și actualizare a documentației de urbanism;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.1.b. Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- strategia de dezvoltare a mun. Tg. Mureș;
- planul de mobilitate urbană al mun. Tg. Mureș;
- P.U.Z. zona construită protejată;
- studii de eliberare și protejare a terenului;
- studii geotehnice și topografice;
- studii de aprovizionare cu utilități a terenului;
- studiu istoric.

3.1.c. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În momentul de față nu sunt proiecte urbanistice de amploare care să propună dezvoltarea zonei limitrofă amplasamentului.

Municipalitatea are în derulare un proiect major care vizează sistemul de circulație auto și transport în comun pe coridorul Cartier Tudor Vladimirescu / Cartier 22 decembrie 1989, care implică și modernizarea Pieței Trandafirilor, cu schimbarea sistemului de circulație. Acesta influențează amplasamentul studiat deoarece în Piața se vor desființa parcarile la sol, singurele disponibile rămânând în parcare subterană prevăzută aici.

3.2. ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, CONFORM P.U.G.

3.2.a. Încadrare în planul unității administrativ teritoriale

Amplasamentul se află în zona centrală protejată a mun. Tg. Mureș, între străzile Călărașilor și Școlii. Este front la acestea și are în zona sudică ansamblul Teatrului Național, banca B.R.D., Hotelul Continental și la est locuințe colective.

3.2.b. Elementele caracteristice rezultate din P.U.G.

Evoluția zonei

Zona studiată face parte din zona centrală și protejată a mun. Tg. Mureș. Ultimele transformări semnificative ale zonei centrale au avut loc în anii '70 când a fost construit ansamblul Teatrului Național. De atunci nu au fost făcute propuneri semnificative de remodelare urbană sau actualizare a principiilor de funcționare urbanistică a zonei centrale.

În lipsa unor proiecte concrete de dezvoltare, care să fie acceptate în solidar de factorii de decizie locali, zona centrală a municipiului a rămas pe forma de organizare realizată în anii 1950–1970.

S-au manifestat inițiative private care au colmatat spațiile interioare ale parcelor cu clădiri care nu întotdeauna sunt potrivite locului.

Zona are în continuare un potențial de rezolvare major, cu condiția să se reglementeze unitar zona publică și cea privată și să se favorizeze avantajele istorice create voluntar în zona urbană centrală.

Elemente ale cadrului natural

Terenul este plan, iar loturile învecinate sunt construite în majoritatea suprafeței. Punctual, terenul beneficiarului este parțial neconstruit, liber în urma demolării clădirilor istorice.

Datorită faptului că este cuprinsă în zona construită de sute de ani, zona nu mai are elemente de cadru natural.

Circulația

Amplasamentul se află în zona centrală a municipiului. Principala cale de acces auto și pietonală este strada Călărașilor, care constituie calea de traversare a municipiului pe direcția Centru – cartierul Unirii.

Datorită faptului că municipiul nu are încă drumuri ocolitoare, circulația de tranzit se face prin zona construită a acestuia. Transportul greu este deviat pe partea perimetrală a intravilanului, dar pentru circulația automobilelor, calea preferată este prin strada Călărașilor.

Aceasta este aglomerată de transportul privat, de transportul în comun și de lipsa parcarilor organizate în afara circulațiilor.

Amplasamentul studiat este cuprins între străzile Călărașilor și Aurel Filimon.

Accesul la parcela beneficiarului se face direct din strada Arany János.

Pe strada Călărașilor există mai multe linii de transport în comun.

3.2.c. Propuneri de organizare funcțională conform P.U.G aprobat

Zona studiată se încadrează în U.T.R. **CB – Zone dispersate situate în afara zonei centrale care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală, cu subzona CB1P – subzone dispersate existente situate în interiorul zonei construite protejate**, cu următorul regulament:

CB – ZONE DISPERSATE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ MUNICIPALĂ ȘI SUPRAMUNICIPALĂ

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului, a căror calitate funcțională și estetică condiționează întreaga evoluție urbană axată pe domeniile sale de excelență;

CB - zone dispersate situate în afara zonei centrale care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală reprezintă ansambluri de dotări existente ale municipiului suprapuse peste dezvoltările urbane (în general datând din sec.al XIX-lea) din jurul nucleului istoric și peste intervențiile realizate în spiritul urbanismului începutului sec.al XX-lea.

În același timp, acest tip de zone sunt prevăzute prin PUG și ca zone de purtătoare de dezvoltare, nuclee de centralitate care consolidează funcționarea municipiului în ansamblu împreună cu zona sa periurbană.

Zonele se remarcă printr-o structură funcțională complexă, specializată, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public dublate de funcțiuni complementare care dau profunzime domeniului.

Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formelor și caracterului urbanismului sfârșitul de sec. XIX și începutului de sec. XX precum și de intervenții mai recente.

Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al momentului generării zonei, completată de evoluția istorică a fiecăreia dintre ele.

1.1.PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Intervențiile majore vizând restructurarea sau generarea acestor zone, extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri/corpusuri de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUZ de restructurare/reabilitare sau PUZCP în funcție de subzona de amplasare.

Acestea vor viza întreaga parcela/grup de parcele, în înțelesul urban, suprafața de studiu fiind delimitată conform avizului de oportunitate;

PUZ/PUZCP va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, etc.

Pentru intervențiile majore de implantare a funcțiunilor complexe de importanță municipală sau supramunicipală care completează profilul de dezvoltare al municipiului se recomandă organizarea, împreună cu organizațiile profesionale de profil, de concursuri de arhitectură, asigurându-se astfel calitatea și durabilitatea dezvoltării.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

- CB 1 - subzone dispersate existente situate în afara Zonei Construite Protejate;
- CB 1P - subzone dispersate existente situate în interiorul Zonei Construite Protejate;
- CB 2 - subzona de învățământ universitar și pol de cercetare, IT;
- CB 3 - subzona centru de conferințe și expoziții internaționale.

CB1P - SUBZONE DISPERSATE EXISTENTE, SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere funcțiuni care completează, diversifică și adaptează funcțiunile existente în funcție de necesități, în cadrul conceptului de reabilitare urbană și de dezvoltare durabilă.

Pentru reglementarea detaliată a zonei CB1P se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Intervențiile ce privesc reabilitarea/restructurarea integrală sau parțială a unei parcele în această subzonă, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării țesutului urban, creșterea

potențialului funcțional și reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

În momentul elaborării PUZCP, în cadrul acestuia se vor prelua prevederile actualului Regulament și se vor stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Articolul 1. – Utilizări admise

- se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități;
- se va avea în vedere cu prioritate organizarea circulațiilor (auto, pietonale, alternative) și creșterea calității spațiului public ca parte a procesului de reabilitarea urbană;
- în zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică;
- în cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- extinderile, reabilitările și schimbările de profil se admit cu condiția ca noile funcțiuni să fie compatibile cu statutul Zonei Construite Protejate;
- extinderile, reabilitările și schimbările de profil se admit cu condiția sa nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- orice intervenție care completează și îmbunătățește funcționalitatea zonei cu condiția conservării coerenței ansamblului și ridicării calității imaginii urbane;
- se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate subterane/supraterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive);
- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul de Zona Construită Protejată;
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- construcții provizorii de orice natură;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitarea materialelor refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

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

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în aceste zone se va întocmi PUZCP și Regulament aferent ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; prin PUZCP se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se recomandă menținerea limitelor actuale ale diferitelor unități;
- în cazul implementării de funcțiuni de interes municipal și supramunicipal sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere din cauză de utilitate publică gestionate de către administrația publică sau în parteneriat public-privat;
- pentru celelalte funcțiuni se consideră construibile parcelele cu suprafața minimă de 500mp și un front la stradă de minim 15,00 metri; adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- pe străzile din Zona Construită Protejată se va menține situația existentă de configurare a fronturilor stradale - cu retragere față de aliniament egală cu retragerea dominantă, dar nu mai puțin de 4,00 metri sau cu dispunere pe aliniament;
- reconstrucția sau extinderea echipamentelor publice amplasate izolat se va face, pe cât posibil, cu o retragere de la aliniament de minim 10,00 metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție ampriza străzii, de profilul activității și de normele tehnice specifice existente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime recomandată față de aliniament care se va încadra în 20,00 metri (aliniament posterior); depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice amplasate în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișa principală a clădirii dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- în zonele de versanți clădirile, se vor construi în regim izolat;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,00 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;
- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile, din materiale naturale.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri.
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- de regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5 (21,0 m) pe străzile cu patru fire de circulație și P+3 (17,0 m) pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente aceasta va fi retrasă de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,00 metri;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,00 metri pe străzile cu patru fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- în toate cazurile, până la aprobarea PUZCP justificarea înălțimii clădirilor măsurată la cornișă se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,00 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;

- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să se integreze în caracterul general al zonei și să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,00 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei zone construite protejate arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului original;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- în cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg. Mureș privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg. Mureș;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- fridele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu funcțiuni accesibile publicului;
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10% din suprafață;

- spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de față, amenajate peisager și plantate în proporție de minim 70%;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,00 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,00 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
 - rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală;
 - în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
 - indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
 - în cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
 - pe toate limitele se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similar cu cele din restul zonei centrale;
 - împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT – %mp AC/mp teren)

CP1b:

- POT_{max} va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:
 - POT_{max} = 50% în zona de lunca (CB1P0)
 - POT_{max} = 60% în zona de podiș (CB1P00)
 - POT_{max} = 30% în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB1P000).

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT – mp ADC/mp teren)

- CUT_{max} va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:
 - CUT_{max} = 1,2 în zona de lunca (CB1P0)
 - CUT_{max} = 1,8 în zona de podiș (CB1P00)
 - CUT_{max} = 0,5 în zona de versanți (stabili și consolidați) (CB1P000)

Propunerea de organizare face atingere și la terenul limitrof Teatrului Național care este cuprins în UTR **CP2 - Zona centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri** realizate în ultimele decenii, care are următorul regulament:

CP2– ZONA CENTRALĂ SUPRAPUSĂ NUCLEULUI ISTORIC FORMATĂ DIN INSERȚII DE CLĂDIRI REALIZATE ÎN ULTIMELE DECENII

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona Centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii este parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitat de traseul tramei stradale constituită la sfârșitul sec. XIX.

Zona se caracterizează printr-o structură funcțională complexă, heterogena, ce combina elemente de centralitate, caracterizată de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public situate la parter și funcțiunea de locuire situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Această zonă conține ansambluri realizate pe baza unui proiect unitar remarcându-se ca atare în structura urbană sau ca intervenții punctuale. Toate aceste ansambluri conțin clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și unele clădiri fără valoare deosebită.

Țesutul urban din zonele adiacente acestor inserții este caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi înguste și adâncimi variabile, de organizare urbanistică de tip închis cu imobile situate în aliniament cu ganguri de acces în curțile interioare. În același timp suprapunerea peste nucleul istoric și peste zonele adiacente acestuia a diferitelor intervenții urbanistice în formula modernă ale sfârșitului sec. XIX precum și cele ce aparțin sec. XX, a condus la transformarea parțială a parcelarului istoric, cu unele zone de destructurare, ceea ce conduce la o structură urbană diferențiată care face parte din această zonă.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței majorității țesutului urban - vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă tiparul urban în continuă evoluție menit să confere prestigiul cultural localității prin cumulul de valori arhitecturale și urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiunilor prin reabilitare, reconstrucție parțială și prin reconversie funcțională, este deosebit, având șansa să se înscrie în spațiul zonei centrale ca o entitate bine definită și coerentă.

1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Pentru reglementarea detaliată a zonei CP2 - Zona Centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii - se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG. Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică.

În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și Direcției de Cultură Județeană Mureș. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, memoriala sau simbolică ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100,0 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării. Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșele anexa ale prezentului Regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind

Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG:

*1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

*2 - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, clasate ca ansambluri monument istoric în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015 sau propuse pentru clasare ca ansambluri prin prezentul studiu - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

*3 - clădiri, ansambluri, amenajări, spații urbane, elemente ale cadrului natural identificate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice memoriale sau peisagere - pentru această categorie e interzisă denaturarea specificității care a stat la baza selecției, desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, cele de spațiu public sau peisaj protejat.

*4 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări conservarea sau restaurarea coerenței ansamblului urban, conservarea sau eliberarea de elemente parazitare a fondului construit valoros. Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

Se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură ce vor avea ca obiect amenajarea spațiului public în zona CP2.

CP2 - Zona centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Structura funcțională include funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, de loisir public, de turism, de locuire.

Articolul 1. – Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice-administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistență medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-ancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- locuințe;
- parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia de studii de inserție fundamentate istoric și funcțional, aprobate în condițiile Legii.;
- se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice învecinate;
- pentru orice schimbare de destinație din zona de protecție a clădirilor care sunt evidențiate prin studiul de fundamentare privind delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG, se vor respecta prevederile Legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiunilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente;
- în cazul reconversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu

istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive);

- toate prevederile actualului Regulament pentru această zonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- în zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică;
- în cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic;
- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultura Mureș.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul zonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei inserții singulare);
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memoriala să simbolică, cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:
- funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;
- garaje/parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți/corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:
 - să fie amplasate în interiorul parcelei, invizibile de pe domeniul public;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul zonei;
- se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților;
- instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;
- se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 150,00 mp și un front la stradă de minim 8,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața lotului de minim 150,00 mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează

- loturi cu frontul la stradă mai mic de 8 metri și suprafața parcelei mai mică de 150,00 mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;
- în cazul comasării parcelelor se acceptă dimensiuni maxime de front la stradă de 24,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,00 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru extinderea sau modificarea funcțiunilor existente, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
 - se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;
 - pentru conservarea diversității și specificității diferitelor clădiri/ansambluri, în general elemente remarcabile în contextul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul PUZCP;
 - prin PUZCP se va urmări, acolo unde este cazul, realizarea de corecții de integrare în raport cu fondul istoric, precum și îmbunătățirea funcționalității acestor inserții.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- se recomandă menținerea neschimbată a situației existente pe fiecare stradă de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță egală cu retragerea dominantă dar nu la mai puțin de 4,00 metri cu respectarea condiției ca să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- detalieri sau modificări ale acestui tip de amplasare a clădirilor fata de aliniament se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive).

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o distanță recomandată de maximum 20,00 m de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție ; față de limita opusă a parcelei aceasta se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale

- ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ,dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea construcțiilor cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 metri;
 - în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;
 - distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și față de cea posterioară este de minim 10,00 metri.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curțiilor să se conformeze următoarelor principii:
 - curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;
 - curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu P+2+M niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6,0 metri;
 - pavajul curții vă fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
- se admite reducerea suprafețelor curțiilor la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,0 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,00 metri; în toate celelalte cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau au ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- în situația în care se impun modificări ale existentului, rezultate din schimbarea situației parțelului, condițiile de accesibilitate se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ), fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parțelar, funcțiuni și gabarite intruzive);
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parțelului se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile, din materiale naturale.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parțelului, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;
- nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri indiferent de adâncimea acestora;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de max. 150,00 metri pentru funcțiunea de locuire și de max. 250,00 metri pentru celelalte funcțiuni;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea a clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:
 - se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona CP1 fără calcane;
 - înălțimea maximă a clădirilor este P+2+M, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5+M și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11;
 - în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un

singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,00 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor;
- corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- orice intervenție asupra clădirilor existente, evidențiate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice, memoriale sau ambientale ca și modul de realizare a fațadelor, unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție de specialitate, avizat conform legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale sau cele folosite în conceptul originar;
- pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,00 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestor inserții realizate în ultimele decenii arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;
- se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestor clădiri cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă;
- se interzice eliminarea detaliilor specifice care încadrează zona stilistic;
- tâmplăriile originare se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele;

- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului original;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- volumetria se va conforma tipologiilor specifice ale inserțiilor preexistente;
- cornișele vor fi de tip urban;
- raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter pentru care sunt acceptabile formule contemporane; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonelor istorice;
- firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg. Mureș;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firdizele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament sau celelalte spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă sau grădini și amenajate peisager;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală;
- în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- pe toate limitele se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau împrejmuiri similare cu cele din restul zonei centrale;

- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT %mp AC/mp teren)

POTmax va fi cel reglementat prin Regulamentul General de Urbanism sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

- POT max = 50% pentru parcele de front
- POT max = 65% pentru parcele de colț
- excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde POTmax=70% și Piața Teatrului unde POT max = 30% indiferent de programul arhitectural existent sau propus.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT mp ADC/mp teren)

CUTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv sau în corelare cu POTmax și cu regimul de înălțime, fără a depăși:

- CUT max = 1,5 pentru parcele de front
- CUT max = 1,8 pentru parcele de colț
- excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde CUT max = 3,0 și Piața Teatrului unde CUT max = 1,8 indiferent de programul arhitectural existent sau propus.

3.2.e. Propuneri de organizare conform P.U.Z. zona construită protejată

În P.U.Z. CP, aflat în faza de studii preliminare și avize, zona studiată este propusă pentru remodelare și restructurare.

Aici, clădirea Teatrului Național este considerată ca având valoare arhitectural-stilistică. Tot aici se consideră că Piața Teatrului face parte dintr-un țesut de valoare arhitectural - urbanistică, care nu include imobile aflate în lista monumentelor istorice.

În aceeași documentație, la categoria listelor de zone construite protejate (ZCP) este menționată Piața Teatrului ca având un grad de protecție maxim prin difuzie, cu caracter funcțional cultural-recreațional. Arealul definit astfel este cuprins între Piața Teatrului 1-9, 2-10 și Strada Bartok Bela 2-8, 10-11.

Amplasamentul studiat/reglementat în documentație nu face parte din arealul definit mai sus.

Tot în P.U.Z C.P., pe fronturile opuse amplasamentului, sunt propuse spre clasare în regim de urgență mai multe imobile, datorită valorilor lor arhitectural stilistice.

Acestea sunt :

- str. Aurel Filimon nr. 2 – Casa Petras Geza
- str. Arany Janos nr. 6 – Casa Vegh Domokos
- str. Călărașilor nr. 7 – Servicii
- str. Călărașilor nr. 10 – Casa Bodolla

- str. Călărașilor nr. 18 – Casa Potoczky
- str. Călărașilor nr. 32 – Servicii
- str. Călărașilor nr. 34 Casa soției lui Vitalyos Samuel
- str. Călărașilor nr. 35- Casa Csiki Zoltan
- str. Călărașilor 44 – Casa Szilagy Sandor.

În lista ansamblurilor monumente istorice conform Listei Monumentelor Istorice 2015, la poziția MS-II-a-A-15461, este menționată strada Călărașilor, de la nr. 1-7, 2-52. Amplasamentul studiat nu face parte nici din această zonă.

3.2.f. Evidențierea obiectivelor de interes public

Zona aparține de centrul istoric și administrativ al orașului. Terenul este liber, folosit ca parcaje.

Limitrof avem clădirea Teatrului Național Târgu Mureș, Serviciul Public Comunitar pentru Eliberarea și Evidența Pașapoartelor Simple Mureș, Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor, Serviciul Public Comunitar Local de Evidența a Persoanelor, Banca Română de Dezvoltare.

În zonă sunt hoteluri, magazinul "Luxor", Casa Județeană de Asigurări de Sănătate Mureș, lăcașe de cult, birouri și spații comerciale.

3.3. DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE

3.3.a. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea predominantă este mixtă: servicii publice, sociale, financiare, locuire. Loturile construite cu locuințe unifamiliale sunt ocupate intens, cu fronturile continui, cu mici ganguri de acces.

Terenul reglementat este liber, limitat de clădiri importante ca volum și estetică, cu funcțiuni variate.

Fronturile opuse sunt continui, cu clădiri unitare volumetric și estetic. Amplasamentul este delimitat de clădirea Teatrului Național cu un caracter definit de estetica anilor 1970, are "inserat" volumul clădirii Băncii Românești de Dezvoltare – BRD Groupe Societe Generale, care ștrangulează terenul alocat investiției.

Toate aceste elemente sunt constrângeri care vor influența modul de ocupare al terenului.

3.3.b. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Locuire

Ocuparea terenului este diferită de la mărimea loturilor. Cele mici, ocupate de locuințe, cu mai puțin de 500mp, sunt ocupate peste media aprobată prin P.U.G., anume 50%. Cele mari au pe front edificate parter, parter plus un etaj sau doua și curți libere pe partea posterioră.

Dat fiind importanța amplasamentului, în ultima perioadă au fost folosite curțile vechilor imobile pentru construirea de extinderi de locuințe, locuințe unifamiliale sau colective mici.

Instituții publice

Acestea sunt construite pe loturi rezultate din comasarea parcelelor și demolarea construcțiilor istorice – loturile sunt mari, coeficienții urbanistici variați, dar nu depășesc pe cei aprobați.

3.3.c. Aspecte calitative ale fondului construit

În general, situația fizică a clădirilor din zonă este bună.

Așa cum scrie și în studiul istoric, zona a avut caracter rural până la începutul secolului XX., când au început să fie construite clădiri din structură de cărămidă sau cărămidă cu B.A., cum este cazul Teatrului Național, al clădirii BRD, al locuințelor colective sau celei a serviciilor publice comunitare.

Terenul reglementat este liber de construcții.

3.3.d. Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are servicii caracteristice zonei centrale ale unui municipiu, cu servicii publice, comunitare sau de servire a populației.

Amplasamentul are acces la rețeaua rutieră a municipiului, la utilități publice aflate pe străzile limitrofe.

3.3.e. Asigurarea cu spații verzi

Zona nu are asigurate spații verzi publice. Întreaga zonă centrală a municipiului suferă de această problemă. Sunt câteva scuaruri cu vegetație pe sol natural, dar acestea sunt insuficiente.

3.3.f. Existența unor riscuri naturale

Zona nu are pericol real de inundații. Consultând harta de risc la inundații am constatat că zona înconjurătoare amplasamentului poate fi afectată de inundații o dată la 100 de ani – risc scăzut 0,1%.

3.3.g. Principalele disfuncționalități

Fiind parte a zonei centrale a municipiului, se constată avantaje și dezavantaje, care în general țin de ocuparea nereglementată a terenurilor, circulație auto aglomerată, lipsa de parcări, de spații verzi.

Pe domenii, acestea ar fi următoarele:

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Circulație	<ul style="list-style-type: none">- circulație aglomerată pe strada Călărașilor pentru traversarea municipiului;- circulația îngreunată pe strada Aurel Filimon;	<ul style="list-style-type: none">- construirea centurilor ocolitoare ale municipiului;- revizuirea modului de circulație în zona centrală prin crearea de inele cu

	<ul style="list-style-type: none"> - lipsă parcări publice; - circulație pietonală îngreunată de parcările pe trotuare, de lipsa legăturilor între zonele pietonale. 	<ul style="list-style-type: none"> sens unic; - construirea de parcări etajate, supra- sau subterane; - modernizarea/optimizarea transportului în comun pentru a deveni atractiv și a degreva zona de circulație auto privată; - protejarea pietonilor prin delimitări carosabil/pietonal, trasee dedicate lor.
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none"> - fronturi stradale parțial coerente, parțial dezmembrate; - terenuri/curți interioare folosite necorespunzător; - funcțiuni unilaterale (servicii publice sau generale, comerț), care duc la absența locuitorilor după orele de serviciu; - parcări la sol care duc la suprafețe meri mineralizate. 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea strictă prin P.U.Z.C.P. a intervențiilor permise; - urbanizarea fondului construit și a modului de folosință a terenului; - folosirea zonelor din curțile interioare, a terenurilor ocupate de parcări; - construirea clădirii multifuncționale pentru diversifica funcțiunea și a ține "vie" zona și în orele de după serviciu.
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> - zonă centrală, tradițional construită, fără spații verzi 	<ul style="list-style-type: none"> - amenajarea de zone verzi în incintele imobilelor existente sau propuse; - folosirea de vegetație care rezistă mediului urban; - folosirea de acoperișuri "verzi"; - mărirea accesibilității la zonele verzi publice – parcuri municipale – cu mijloace adecvate: piste de biciclete, trotinete.
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - circulație auto poluantă, lipsă parcări 	<ul style="list-style-type: none"> - construirea de drumuri ocolitoare, redirecționarea circulației din zona

		centrală; - amenajarea de piste de biciclete, trotinete; - construirea de parcări centralizate, subterane.
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale zone poluate	- zona centrală protejată a municipiului nu are aprobat P.U.Z.C.P. care să reglementeze construirea	- aprobarea P.U.Z.C.P.

3.4. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este cuprins în zona construită protejată a municipiului, Zona studiată și cea reglementată nu are clădiri listate ca monument istoric.

Ca funcțiuni, zona are un caracter mixt:

- cultură: Teatrul Național Târgu Mureș, cu cele două secții română și maghiară, săli de spectacole, anexe tehnice;
- servicii publice: clădirea care adăpostește Serviciul de Evidența Populației, de eliberare pașapoarte și permise de conducere cu înmatricularea autovehiculelor;
- servicii hoteliere: Hotelul Continental;
- servicii financiare: Banca BRD Societe Generale;
- servicii generale: birouri, comerț de mici și mari dimensiuni, alimentație publică;
- locuințe: de mici dimensiuni unifamiliale sau în curți comune; locuințe colective de mari dimensiuni;
- parcări la sol sau sub dala urbană a Teatrului Național.

3.5. PRECIZAREA LIMITEI STUDIATE

Zona studiată este cuprinsă între fronturile străzilor Călărașilor, Aurel Filimon, Arany János, Piața Teatrului și clădirea Teatrului Național.

4. ALTE STUDII FUNDAMENTARE

4.1. PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE CONEXE

Principalele concluzii în privința traficului sunt:

- în lipsa transportului în comun sau a programului neadecvat, deplasările motorizate cu autoturisme personale suprasolicită trama stradală; deplasările nemotorizate (preponderent pietonale) sunt preferate pentru distanțe scurte;

utilizarea bicicletei are o pondere scăzută în condițiile lipsei pistelor dedicate, traficului intens și parcărilor la bordură;

- supraaglomerarea zonei ZCP cu trafic orășenesc de tranzit și de destinație, corelată cu lipsa parcajelor tind să excludă pietonul. În condițiile actuale Tg. Mureșul, asemenea multor localități urbane, nu este un oraș în care să se desfășoare în condiții optime activități conexe turismului, dar nici vieții cotidiene;
- prezentul PUZ nu își propune rezolvarea problemelor de trafic orășenesc ce depășesc limita de studiu, însă problematicile s-au studiat și în limita posibilităților s-au sugerat și reglementări la acest capitol.

4.2. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

Apă și canalizare:

Conform avizului S.C. Compania Aquaserv, în strada Călărașilor și Aurel Filimon există conductă de apă. De asemenea, în ambele străzi există canal unitar.

Gaze naturale:

Conform avizului S.C. Delgaz Grid S.A., pe cele două străzi există o conductă subterană de gaz de presiune redusă OL diametru 6”.

Electricitate:

Conform avizului Sdee Transilvania Sud S.A., în zonă există linii electrice subterane de 20kV, linii electrice subterane de 0,4kV, firide de rețea și branșamente electrice. Pentru implementarea soluțiilor urbanistice SDEE Mureș va emite un aviz în urma întocmirii unui studiu privind dezafectarea, protejarea, devierea rețelelor electrice afectate și a unui studiu privind soluția de alimentare cu energie electrică a obiectivelor.

Telefonie:

Conform avizului Telekom Romania Communications S.A., pe amplasamentul studiat nu există rețele.

4.3. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată se află în centrul istoric constituit al mun. Târgu Mureș. Caracterul de cadru natural a fost pierdut și este exclusiv urban.

Traficul auto aglomerat, parcare la sol dau noxe care pot afecta sustenabilitatea amplasamentului.

Terenul cuprins în studiu este mineralizat – cu platforme asfaltate, betonate sau balastate. Singura zona plantată este cea din scuarul statuii Petőfi Sándor și în curțile locuințelor din cvartalele limitrofe.

Zona nu prezintă pericol cert de inundabilitate sau alunecari de teren.

Sunt în curs foraje geotehnice pentru a se constata stratificația terenului și a se stabili forma de fundare.

4.4. CONDIȚIILE GEOTEHNICE ALE AMPLASAMENTULUI

Pentru investigarea terenului vor fi executate foraje geotehnice, cu adâncimea de 15m pe amplasamentele figurate pe planul de situație anexat acestora, sondaje în situ prin penetrare dinamică grea cu con tip PDG, analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ale stratelor întâlnite până la adâncimea cercetată.

Concluziile acestora se vor prezenta în documentația finală.

4.5. PROBLEME DE MANAGEMENT URBAN

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
<ul style="list-style-type: none">- patrimoniul cultural, material și imaterial bogat;- statutul de centru polarizator tradițional al zonei;- disponibilitatea forței de muncă calificate; statutul de viitor nod de comunicații;- patrimoniu cultural foarte bogat, cu potențial de valorificare turistică;- dezvoltarea sectorului medical;- existența unor instituții culturale de prestigiu (teatru, filarmonica, muzeu, centru cultural, asociații artistice, etc.);- modernizarea unor străzi, trotuare, trasee de circulație cu bicicleta și spații publice din minicipiu;- existența unui număr mare de clădiri cu valoare arhitecturală ridicată din zona centrală a municipiului.	<ul style="list-style-type: none">- starea de degradare și insuficiența valorificare a patrimoniului;- calitatea medie a spațiilor publice din zonă;- eficiența energetică redusă a fondului construit; uzura fizică și morală a infrastructurii; infrastructură de transport deficitară;- polarizarea manifestată de orașele din apropiere – Cluj, Brasov, Sibiu;- număr scăzut de locuri de muncă și volumul scăzut al salariilor;- slaba dezvoltare a infrastructurii și serviciilor turistice;- numărul redus de turiști și vizitatori;- scăderea populației stabile a municipiului;- accentuarea fenomenului de îmbătrânire demografică;- poluarea generată de traficul auto, în special de traficul de tranzit;- deficitul de spații verzi;- gradul redus de colectare selectivă și reciclare a deșeurilor;- existența unui număr de străzi și trotuare nereabilitate;- deficitul de locuri de parcare, cu precădere din zona centrală și din cartierele de blocuri;- lipsa unui PUZCP pentru zona centrală a municipiului.

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN CU TOATE COMPONENTELE SALE CONCRETIZATE ÎN PROTEJARE, CONSERVARE, PUNERE ÎN VALOARE, DEMOLARE, COMPLETARE, SCHIMBĂRI DE UTILIZARE

5.1.a. Propuneri de mobilare a terenului beneficiarului

Este în curs de întocmire documentația de identificare, cumpărare și de unificare a terenurilor care fac subiectul acestei documentații.

Amplasamentul se află în zona centrală protejată a mun. Târgu Mureș, front la străzile Călărașilor și Aurel Filimon.

Zona are funcțiuni mixte: comerț, servicii, locuințe, tipice unui centru municipal.

Istoric, tipicul zonei erau loturile cu front relativ îngust spre stradă, cu adâncimi mari. Astăzi, fronturile stradale sunt variate, de la o clădire la spații vase care cuprind o clădire reprezentativă, cu regim de înălțime P, P+1, P+2, P+10, cu volume și imagini diferite. Loturile front la stradă au fost inițial construite în ideea clară de a folosi optim terenul de tip sfoară. Evoluția urbanistică a dus la extinderi de edificate care ocupă până la 70% terenul, cu curți pavate, verdeață puțină.

Singurele terenuri libere rămase în zonă sunt cele din colțul străzii Călărașilor cu Aurel Filimon. Acestea au rezultat din demolarea tesutului urban istoric care avea aceeași caracter de loturi adânci tip sfoară, construite pe frontul stradal.

Pentru construirea ansamblului Teatrului Național au fost demolate Mănăstirea Franciscană, parcul public din zona posterioară a acesteia și mai multe clădiri de pe fronturile străzii Călărașilor și Aurel Filimon, de astăzi.

Țesutul urban istoric nu mai poate fi recuperat, alterarea suferită acum 50 de ani, intrând în istoria contemporană a locului.

Pentru memorarea frontului continuu al colțului Călărașilor – Aurel Filimon am propus o clădire continuă, sub formă de arc, care poate rememora modul de construire istoric. În spatele "arcului" construit pe front, către Teatrul Național, propunem o "grădină" care reia ideea de curți verzi din spatele fronturilor istorice continui.

Conform temei de proiectare primita la lansarea concursului de arhitectura, sunt propuse următoarele:

- Trei niveluri subterane pentru parcări, spații tehnice, adăpost antiaerian. Spațiile sunt dimensionate conform legislației în vigoare și normativelor specifice.

- Niveluri supraterane - parter și etaje - cu înălțimi interioare diferite, care pot adăposti săli publice, spații administrative, servicii, zone tehnice, depozite, vestiare, alimentație publică, terase, locuri de joacă. Pe parcursul dezvoltării proiectului se pot reconsidera funcțiunile, numărul de niveluri, cu condiția ca ideea și conceptul inițial al proiectului care a câștigat concursul de arhitectura să nu fie viciat.

Parterul este fragmentat de un "gang" care invită trecătorul să intre în grădina interioară creată, oferă vedere către fațada posterioară a Teatrului Național. Structura

ordonată și severă din exterior se deschide generos în spațiul verde interior, accesibil din străzi sau de pe pasarela pietonală care unește zone vechi și noi ale orașului și constituie o coloană vertebrală a propunerii urbane. Atât grădina interioară cât și clădirea propusă, cu funcțiunile ei diverse, sunt gândite în sensul conceptului enunțat la început: multiculturalitate, diferiți dar împreună, mândri de istoria și resursele locale.

Funcțiuni

Pe niveluri, sunt următoarele funcțiuni:

Subsol 1, 2, 3 – parcări, spații tehnice, circulații:

- numere de parcare propuse: 3/400, din care ;
- 20 de locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități;
- 39 stații de încărcare electrice;
- hol;
- case de scară, lifturi;
- spațiu tehnic;
- rezervor de apă pluvială sub rampă;
- adăpost de protecție civilă;
- sistem independent de ventilație;
- grupuri sanitare.

Parter – servicii (grădină publică, legături funcționale cu zonă)

- accese garaj subteran;
- spațiu de întreținere și depozit;
- spațiu tehnic;
- case de scări;
- rastel pentru biciclete;
- punct de service pentru biciclete;
- boxă biciclete;
- depozitare trotinete și alte dispozitive de micromobilitate;
- depozitare bagaje;
- automat de ridicare bagaje;
- foaier lifturi;
- wc public;
- cafenea;
- magazine;
- posibil pasaj pietonal prin teatru, intrare alternativă în holul sălii mici a teatrului;
- scenă în aer liber;
- zonă verde;
- intrare de aprovizionare a teatrului și a băncii;
- intrare de aprovizionare a hotelului;
- parcări acoperite pentru personal;

- zonă drop-off pentru autobuze turistice.

Etaje – centru multifuncțional și de inovare (grădină publică, legături funcționale cu zonă)

- promenadă evidențiată;
- rampă pietonală;
- zonă de ședere verde în trepte:
- snack bar;
- terasă;
- zonă de recepție;
- grup sanitar;
- spații separate prin perete mobil;
- sală multifuncțională de spectacole, expoziții, repetiții, birouri, săli de ședințe, de întruniri, birouri;
- case de scări, lifturi;
- pod pietonal;
- parc;
- ieșire din garaj subteran spre hotel și teatru;

Propuneri tehnice

Pentru întreaga clădire recomandăm materiale de construcție reciclabile, cu emisii reduse de carbon.

Structura supraterană este propusă a fi prefabricată, metalică, cu elemente care pot fi ușor asamblate și dezamblate la fața locului. Infrastructura este propusă din beton armat, cu un perete mulat pe contur și structură interioară din cadre monolit, adaptată la funcțiunea de parcare. Conformarea structurii se va face după definitivarea studiilor geotehnice detaliate.

Finisajele vor fi din elemente placate, montate pe baza analizei ciclului de viață al acestora, durabile și nepoluante.

Suprafața mare de spațiu verde nou orizontal și vertical, precum și finisajele permeabile, vor întârzia scurgerea apelor pluviale, vor îmbunătăți calitatea aerului ca microclimat, vor reduce efectul de insulă de căldură urbană.

La ultimul nivel subteran, sub rampa de acces, este posibilă stocarea unei cantități mari de apă pluvială temporară, colectată de pe clădire și zona adiacentă. Va fi planificată gestionarea acesteia, care poate fi utilizată ca "apă gri" (pentru grupuri sanitare, incendiu, irigații).

Interiorul clădirii este flexibil, poate fi separat prin pereți amovibili, în încăperi mai mici sau mai mari, în funcție de nevoile momentului. Încăperile pot fi ventilate sau condiționate segmential, cu o planificare care minimizează consumurile.

Parcărilor sunt proiectate cu structură în cadre cu tramă de 8,40 x 8,40 m, astfel încât pot fi create locuri de parcare mult mai confortabile și mai late (2,60 x 5,00 m). Traficul pietonal și rutier este separat în zona de parcare, sporind astfel siguranța. La

fiecare nivel există posibilitatea încărcării mașinilor electrice. Locurile de parcare pentru persoane cu dizabilități sunt amenajate la nivelul P1, în apropierea ascensoarelor.

În viitor, în cazul unei schimbări a atitudinii locuitorilor față de mediu și micșorarea rezervelor de combustibil lichid, garajul subteran poate fi folosit și pentru alte funcțiuni. Înălțimea interioară și tramele structurale permit aceasta (de exemplu, parcare pentru mașini comunitare de mici dimensiuni, servicii suplimentare pentru întreținerea mașinilor electrice).

O parte din structura subterană are o abordare independentă, cu acces și ventilație, spațiul putând fi folosit ca adăpost de protecție civilă, în conformitate cu reglementările în vigoare.

Suprafețele vitrate ale clădirii sunt determinate în raportul de orientare și vedere, astfel încât câștigul solar al soarelui poate fi utilizat de suprafețele mari de sticlă sudică în timpul iernii. Pentru acestea și protecția lor solară pe timpul verii, este asigurată umbrirea exterioară.

Clădirea supraterană va fi proiectată ca un înveliș termic de calitate a unei case pasive, cu un plafon de răcire-încălzire a suprafeței, într-un sistem de pompe de căldură, astfel încât să poată fi operată cu costuri reduse.

5.1.b. Protejarea tramei stradale și a parcelarului

Deoarece structura parcelarului existent, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia reprezintă o mărturie a evoluției orașului, rezultă necesitatea conservării lui.

Se pot accepta modificări ale structurii de lotizare doar în cazul în care o documentație riguros argumentată și avizată demonstrează imposibilitatea rezolvării unui concept funcțional și/sau structural în situația înscrierii în parcelarul existent.

Într-un astfel de caz se vor respecta următoarele condiții minime:

- conservarea particularităților cu valoare semnificativă, evidențiate de studiul istoric pentru fondul construit de pe terenul implicat în operațiunea de schimbare a parcelării;
- conservarea tipologiei de ocupare a solului specifice parcelarului supus intervenției precum și a zonei învecinate, când este cazul;
- informarea memoriei colective asupra modului în care era structurat parcelarul înainte de a fi modificat, de exemplu prin tronsonarea fațadelor ca ritm, goluri, finisaje, etc.

5.1.c. Nuanțarea reglementărilor la nivel de zona studiată

Studiile au fost axate pe:

- stilistica arhitecturală;
- starea fizică a imobilelor;
- compoziția volumelor;
- modul de ocupare al parcelelor;

- distribuția funcțiunilor, a valorilor caracteristice pentru conformația parcelelor, a valorilor indicilor și indicatorilor urbanistici.

Aceasta conduce la o mixtură a gradelor de protecție necesare pentru conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural al zonei.

5.1.d. Atitudinea față de imobile

Studiile au fost axate pe:

- valoarea arhitecturală;
- intervenții de natură a afecta valoarea arhitecturală;
- criteriul vechimii;
- valoarea culturală.

5.1.e Tipuri de intervenție asupra imobilelor

- Conservare, restaurare, consolidare

Lucrări de protejare, păstrare, revelare, reîntregire, reconstituire a valorilor arhitecturale ale construcțiilor și ale elementelor lor constitutive, precum și a amenajărilor direct asociate acestora, ce se realizează în baza unor expertize fundamentate pe studii istorice, fizice și arheologice și pe proiecte de specialitate întocmite de experți și respectiv de specialiști atestați de Ministerul Culturii.

Modificarea P.O.T., C.U.T. și H. existent este ne semnificativă în acest tip de intervenție.

- Reabilitare, consolidare, modernizare

Lucrări specifice clădirilor de valoare culturală mare și medie ce sunt propuse prin documentații elaborate în baza unor studii realizate de specialiști atestați de Ministerul Culturii prin care se obține o creștere a funcționalității realizată prin recompartimentări și modernizări interioare în condițiile păstrării valorilor arhitecturale ale spațiului interior și fațadelor. Clădirile își mențin principalele caracteristici volumetrice și decorațiile arhitecturale.

Aici pot fi cuprinse și lucrări de desființare a anexelor sau părților de construcție sau a amenajărilor necorespunzătoare, respectiv clădirile recente de pe parcela cu nr. 35.

Modificarea P.O.T., C.U.T. existent poate fi semnificativă.

- Modificare, extindere, supraetajare cu păstrarea caracterului zonei, clădiri noi

Lucrări specifice clădirilor de valoare culturală mică constând în păstrarea caracteristicilor sau/și elementelor cu valoare arhitecturală într-o lucrare caracterizată prin modificarea volumetriei sau a ocupării terenului și a substanței arhitecturale, inclusiv a fațadelor.

Aici se poate ajunge la procente importante de construcție nouă doar în baza unui studiu de fundamentare realizat de un specialist atestat MC, cu păstrarea relației sale cu domeniul public.

Modificarea POT, CUT și H existent pot fi semnificative.

Această intervenție permite desființarea clădirilor, după studii adecvate.

• Asanare, dezvoltare, reconstruire cu păstrarea caracterului zonei

Intervenții conducând la construirea de clădiri noi respectând parametrii urbanistici stabiliți prin RLU, prin lucrări de viabilizare a terenului ori de desființare a construcțiilor existente lipsite de valoare arhitecturală.

Modificare P.O.T., C.U.T., H existent pot fi semnificative.

• Renovarea și restaurarea clădirilor din zona construită protejată

Se recomandă elaborarea unei strategii de către autoritatea locală pentru:

- restaurarea monumentelor istorice;
- stimularea renovării și refuncționalizării celorlalte imobile din zona istorică;
- construcții noi.

Enumerăm principalele direcții pentru intervențiile în zonă, ca principii de respectat în politicile locale:

Construire:

- construire clădiri la o distanță stabilită prin regulament de urbanism astfel încât să nu pericliteze integritatea edificatelor clădirilor valoroase sau a imaginii acestora.
- interzicerea în zona istorică protejată a funcțiilor poluante: producție industrială, depozitare de materiale de construcții, benzinării, spălătorii auto;
- interzicerea construcțiilor cu caracter nepermanent de tipul chioșcurilor sau gheretelor pe direcțiile de vizibilitate a fațadelor principale de monumente;
- elaborarea unui regulament de publicitate restrictiv la nivelul zonei protejate a municipiului;
- interzicerea prin regulament a adosării de elemente pe fațada principală a clădirilor de tipul: firidelor de bransament de gaze/electricitate, antenelor TV sau telecomunicație, aparate de aer condiționat, panotaj publicitar, cabluri;
- împrejmuiri transparente, cu înălțime maximă de 2,00m;
- interzicerea gardurilor înalte, masive și opace la stradă;
- vitrine transparente, iluminarea interioară și aranjarea corectă este hotărâtoare pentru relația comerciant-cumpărător;
- interzicerea modificării golurilor de la parter pentru realizarea vitrinelor și ușilor, cu alterarea unității fațadelor și a decorației.

Finisaje:

- interzicerea prin regulament a utilizării la învelitoare în zona istorică a materialelor strălucitoare sau imitațiilor de învelitoare tradiționale;
- interzicerea prin regulament a finisajelor tipice de interior (gresie, faianță), a tâmplăriei ferestrelor din P.V.C. (se va folosi tâmplărie din lemn), alucobond, a soclurilor din piatră spartă dispusa organic (aleator);
- tencuiala pe bază de var este de preferat în zona istorică;

- tencuiala cu mica este caracteristică în special pentru clădirile interbelice în zona istorică;
- finisajele tip tencuială decorativă nu sunt caracteristice zonelor istorice;
- interzicerea folosirii vopselei lavabile la fațade;
- fundatiile cu drenaj francez și cu pavaj permeabil în jurul clădirii fac ca apa să fie eliminată prin spațiile de aer dintre pavele și astfel se evită igrasia;
- placajul de piatră montat cu o distanță de aerisire față de zidărie împiedică degradarea finisajului;
- crearea unui paletar de culori permise în cadrul regulamentului de urbanism ce permite doar culori pale și interzicerea culorilor intense, stridente la cromatica fațadei sau a învelitorii;
- profilaturile de pe fațada sau ancadramentele ferestrelor se colorează cu nuanțe de culoare mai deschise decât câmpul de tencuială (cu excepția cazurilor în care prin studiul paramentului se stabilește altminteri);
- izolarea termică a clădirilor de locuințe colective se va face în mod unitar pe întreg imobilul și nu local;
- izolarea termică a locuințelor individuale se face corect pe întreaga anvelopantă (pereți, învelitoare, pardoseală, tâmplării uși și ferestre);
- în cazul clădirilor monumente și a altor clădiri cu grad mare de protecție termoizolarea se poate face, eventual, la interior fără deteriorarea profilaturii sau decorațiilor exterioare, iar tâmplăria se păstrează pe cât posibil, cea veche înlocuindu-se doar vitrajul cu unul termoizolant.

Iluminat:

- iluminatul public trebuie să fie unitar și potrivit cu fiecare tip de stradă iluminând atât carosabilul cât și trotuarul;
- reclamele luminoase cu lumină intermitentă sunt de evitat în zonele centrale istorice;
- clădirile publice se luminează în funcție de modenatura fațadei și este de preferat ca sursele de lumină să fie ascunse de privirea directă a trecătorilor.

Mobilier urban:

- se vor proiecta elemente personalizate pentru zona construită protejată care să devină marca distinctivă a orașului pentru:
 - tipuri/seturi de mobilier urban;
 - sisteme și seturi de corpuri de iluminat;
 - seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare;
 - seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje);
 - pavaje;
 - specii vegetale și modalități de dispunere a acestora;

- montarea de bolarzi ce împiedică intrarea autoturismelor pe spațiul destinat pietonilor crește siguranța și conferă o imagine unitară promenadelor;
- montarea rastelelor de biciclete în zona clădirilor publice care încurajează folosirea acestui mijloc de transport nepoluant;
- coșurile de gunoi metalice (din plasă sau tablă) sunt de preferat în zonele centrelor istorice;
- afișierele, chioșcurile, căsuțele poștale, băncile, gurile de canalizare (din zonele de promenade) pot fi tratate unitar conferindu-le un aspect unicat pentru întreaga zonă istorică.

5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVĂRI ALE CIRCULAȚIILOR CAROSABILE, STAȚIONĂRILOR, CIRCULAȚIILOR PIETONALE

CIRCULAȚII

Funcțiunea duală propusă în temă - parcare și centru de inovare - trebuie să aibe acces viabile, atât auto cât și pietonale. Pentru ca scenariul propus de autoritatea locală să funcționeze, am analizat și propus următorul sistem de circulație, care lasă liber terenul și permite folosirea lui pentru construcții și amenajări pietonale:

Auto

- accesele auto sunt propuse la extremitățile terenului, fără breteaua de aprovizionare a teatrului și a hotelului care astăzi fragmentează legătura directă cu clădirea Teatrului Național;
- am propus o parcare cu trei niveluri subterane, cu un număr de parcări de 3/400 locuri, din care 20 pentru persoane cu dizabilități și 39 locuri de încărcare automobile electrice;
- la parcare subterană accesul se face din strada Aurel Filimon, pe cele două direcții, cu două căi de acces și una de ieșire. Circulația pe această stradă nu este foarte aglomerată și permite o eventuală staționare la intrarea în parcare. Se va studia eventualitatea supralărgirii accesului;
- pentru păstrarea coerenței frontului propus și pentru o mai bună folosire a terenului propunem ca aprovizionarea hotelului Continental și a Teatrului Național să se facă din strada Călărașilor, separat de traficul pietonal și de traseele pietonale propuse între spațiile urbane. Rampa de aprovizionare va fi mascată de pasarela pietonală descrisă mai jos, și de o amenajare de zonă verde pe terenul dintre bancă și hotel;
- parcare hotelului Continental a fost redusă la posibilitatea de drop-off, cu acces din intrarea la parcare de sub Piața Teatrului. Parcare oaspeților hotelului va fi făcută în clădirea subterană propusă;
- depozitarea bicicletelor, a trotinetelor și altor vehicule de micromobilitate este propusă la suprafață, pe terenul studiat;
- locatarii zonei vor avea locuri de parcare dedicate în parcare subterană;
- pentru paragraful din tema care solicită parcări de autobuze, considerăm că parcare autobuzelor în viitoarea clădire este neeconomică, privează locuitorii de

spații utilizabile, micșorează spațiile verzi. De aceea am propus pentru autobuzele turistice care aduc vizitatori la hotel sau în zona centrală o zonă de drop-off adiacentă hotelului Continental. Autobuzele turistice, ca în orice alt oraș European, ar trebui să fie parcate într-o zonă mai puțin valoroasă a orașului, amenajată special;

- mutarea parcărilor în subteran duce la eliberarea de spațiu stradal, pe care se pot amenaja benzi de circulație dedicate transportului local, piste de biciclete. Succesul acestora este deplin doar dacă traseele sunt amenajate coerent la nivelul întregului oraș și dacă administrația locală susține educarea publicului și promovează programe durabile de mobilitate urbană.

Pietonal

- astăzi traficul pietonal între zona intersecției cu giratoriu și Piața Trandafirilor este concentrat pe conturul terenului, pe strada Călărașilor. Traseele care ocolesc teatrul sunt aleatorii, greu de găsit. Succesul investiției va fi dat de permeabilitatea circulației pietonale între viitoarea parcare/centru de inovare și Piața Trandafirilor respectiv Piața Teatrului;
- rezolvarea am propus-o prin elementul principal al conceptului nostru: o pasarelă pietonală care conectează zona propusă spre amenajare cu zona din fața teatrului și cea din fața hotelului. Aceasta ar conduce utilizatorii de locuri de parcare, turiștii sau locatarii spre centrul orașului;
- noua promenadă pornește din partea stângă a teatrului, de pe platforma superioară a pieței, se curbează spre strada Aurel Filimon și către sensul giratoriu și se termină la noua stație turistică de autobuz dintre hotel și bancă. Pasarela pietonală îmbrățișează clădirea teatrului lăsând loc unei grădini protejate de circulația auto, rezervată pietonilor. Pietonalul este situat în interiorul arcului creat de clădirea propusă, protejat și accesibil din toate direcțiile - din clădire sau din grădina interioară create;
- pentru coerența zonei, am propus mici intervenții și în amenajarea Pieței Teatrului, care face trecerea pietonilor către Piața Trandafirilor.

Zone Verzi

- astăzi avem pe amplasament o imagine dezordonată și aglomerată a parcarii actuale, un gol dezolant creat în țesutul urban al orașului după demolarea construcțiilor înșiruite pe frontul stradal. Desființarea și mineralizarea grădinilor care însoțeau clădirile a dus la accentuarea deșertului urban creat. Toate acestea duc la necesitatea readucerii vegetației în oraș, chiar dacă controlată sau de dimensiuni modeste;
- proiectul propune constituirea unei grădini urbane, adăpostită generos între clădirea teatrului și cea propusă a centrului de inovare. Accesul se poate face de pe pasarela pietonală propusă, de pe trotuarul stradal, din spațiile interioare ale clădirilor;

- grădina are o scenă în aer liber și o zonă amenajată în trepte generoase, pe care se poate sta și asista la spectacole;
- pentru coerența amenajării și mărirea adresabilității către pieton, propunem continuarea spațiului verde pe terenul public dintre bancă și hotel precum și amenajarea verde a terenului din fața hotelului Continental. În acest din urmă spațiul verde ar ajunge pasarela pietonală propusă, care unifică și dă sens amenajării întregii zone;
- tot pentru unitatea zonei, propunem reamenajarea parcului cu statuia Aranka György;
- vegetația va fi de dimensiuni medii, cu arbori plantați, arbuști, iarbă, plante care vor crea pereți verzi.

5.3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării. Acestea vor fi prezentate în amănunt la momentul corelării avizelor primite de la furnizorii de utilități.

În principiu toate utilitățile vor fi aprovizionate din străzile Călărașilor și Aurel Filimon, unde sunt rețele de apă, canalizare, electricitate și gaz metan. Soluțiile de aprovizionare vor fi definitivite pe parcursul proiectării obiectivelor.

Deșeurile rezultate din construcție sau din exploatarea funcțională vor fi colectate selectiv și transportate la locurile de depozitare deșeuri sau prin intermediul firmelor specializate de transport și depozitare deșeuri menajere.

În principiu se instituie obligativitatea montării în subteran a tuturor rețelelor de utilități urbane.

Firidele de branșament, măsurare se vor monta îngropat sau se vor îngloba în împrejmuiți sau construcții.

Posturile de transformare se vor îngloba în noile imobile.

5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT

Amplasamentul rămâne în **CB1P –Subzone dispersate existente, situate în interiorul Zonei Construite Protejate** și vor fi respectate reglementările aprobate aici.

Deoarece considerăm că propunerea de restructurare a zonei este o intervenție majoră, aceasta trebuie să fie reglementată printr-un PUZ . Zona studiată va fi cea marcată planșele alăturate memoriului, iar zona reglementată cea cuprinsă între Strada Călărașilor, Strada Aurel Filimon, Clădirea Teatrului Național, a Hotelului Continental, a Băncii BRD și blocurile din Strada Aurel Filimon.

Indicatori urbanistici propuși:

- Regim de înălțime 3S+P+3-5
- POT max 50%
- CUT max 1,8

5.5. BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial pe terenul reglementat:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă instituții publice și servicii	0.0800	8,62%	0,2185	23,55%
2.	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0.7245	78,07%	0,2010	21,65%
3.	Platforme pietonale	0.0245	2,64%	0,2260	24,35%
4.	Zona spații verzi amenajate	0.0990	10,67%	0,2825	30,45%
	TOTAL	0.9280	100%	0,9280	100%

5.6. ANALIZA COST - BENEFICIU SUB ASPECT SOCIO-ECONOMIC

Am conceput clădirea ca un arc puternic care marchează și închide frontul stradal, o amintire a construcțiilor anterioare care au fost demolate. Volumul arcuit dinamic preia forma sinuoasă a străzilor, oferă frontului o cortină continuă, vibrată și segmentată, încercând să amintească la nivel pietonal de vechiul plan parcellar al locului.

Scara volumului se încadrează în actualul peisaj stradal, respectiv în scara cadrului construit al zonei centrale protejate.

Amplasamentul studiat face parte din zona construită protejată a orașului, aflat la limita intervenției drastice care a modificat țesutul urban tradițional și a permis construirea ansamblului Teatrului Național. Ansamblu cu funcțiuni diverse, de la cultură la servicii comerciale, hoteliere și locuințe.

Conform mărturiilor istorice, fronturile stradale care delimitau amplasamentul erau continue, cu clădiri care conturau clar relația public-privat. Această structură urbană tradițională a fost dezmembrată, de la străzile Călărașilor/Aurel Filimon până la Piața Teatrului. Au rămas integre fronturile de vis a vis de amplasament, care susțin parcursul străzilor Călărașilor, Aurel Filimon și Arany János.

În analiza noastră am considerat corect să încercăm să refacem ideea de front continuu la stradă, cu un paravan spațial care susține și definește delimitarea stradă/pieton/volum construit, la inflexiunea importantă a celor trei străzi care ajung în intersecție. Totodată, am căutat ca parterul să ofere și transparență la nivelul pietonului, reinventând un gang care permite vederea către fațada posterioară a Teatrului Național și care invită în enclava verde creată ca o memorie a grădinilor care formau spațiul privat al clădirilor demolate. Gangul face parte din strategia de permeabilizare și retrasare traseelor pietonale care pot viabiliza amplasamentul.

Investiția propusă se încadrează în reglementările urbanistice aprobate, va moderniza un areal important din zona centrală a municipiului.

Social va constitui un pol de interes comunitar care va întregi misiunea culturală a Teatrului Național.

5.7. PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PLANURI URBANISTICE DE DETALIU, PROGRAME ȘI PROIECTE DERIVATE

Propunerea urbanistică va remodela frontul străzilor Călărașilor/Aurel Filimon.

Dat fiind faptul că studiul aprofundează doar un amplasament compact, definit urbanistic și cu mici posibilități de intervenție, considerăm că pentru orice nouă intervenție sau plan de dezvoltare, dacă acestea respectă regulamentul aprobat în această documentație, nu mai sunt necesare documentații subsidiare.

În acest context propunerea urbanistică de construire a parcelei și de completare a frontului stradal este corectă și binevenită. Valoarea zonei centrale, atractivitatea ei nu poate crește decât cu funcțiuni interesante, vii, cu arhitectură de calitate.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

afferent

P.U.Z. Centru de inovare și parcări subterane în zona Călărașilor – strada Aurel Filimon

CUPRINS

I. Dispoziții generale

- I.1. Rolul regulamentului local de urbanism
- I.2. Baza legală a regulamentului local de urbanism
- I.3. Domeniul de aplicare
- I.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- I.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- I.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- I.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- I.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- I.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor
- I.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
- I.11. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

II. Dispoziții aplicabile în zonă

- II.1. Generalități. Caracterul zonei
- II.2. Condiționări primare
- II.3. Reglementări pentru spațiul public
- II.4. Cercetare arheologică

III. Unitatea de referință CPC1

- III.A. Natura ocupării și utilizării terenului
 - III.A.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
 - III.A.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare
 - III.A.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare
 - III.A.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri
- III.B. Condiții de ocupare a terenului
 - III.B.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
 - III.B.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

- III.B.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
- III.B.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele în parcela nou creată
- III.B.5. procent de ocupare a terenului (P.O.T.) din zonă
- III.B.6. Înălțimea construcțiilor
- III.B.7. Aspectul exterior al clădirilor
- III.B.8. Accese și circulații
- III.B.9. Staționări și parcări
- III.B.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare
- III.B.11. Spații libere și spații plantate
- III.B.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda subzona P.U.Z. față de vecinătăți agresive
- III.B.13. Împrejmuiri
- III.C. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului
 - III.C.1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)
 - III.C.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Construire centru de inovare și parcări subterane în zona strada Călărașilor – strada Aurel Filimon

Beneficiar: Municipiul Târgu Mureș

Adresa: zona strada Călărașilor – strada Aurel Filimon, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și reglementările locale.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă P.U.Z. C.P.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii și respectând proiectul câștigător al concursului organizat pe amplasament.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562 din 20 Octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)";
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată/cu modificările ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată/cu modificările ulterioare;

- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996;
- P.U.G. Târgu Mureș aprobat cu H.C.L. 404/2022;
- P.U.Z. C.P Târgu Mureș aflat în faza de avizare.

I.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

3.1. Planul Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate "Construire centru de inovare și parcări subterane în zona strada Călărașilor – strada Aurel Filimon", împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

I.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

Zone construite protejate

4.1. În lista monumentelor (2010) clasate la data elaborării prezentului regulament, în zona reglementată nu sunt clădiri listate. Actualizare P.U.G. Tg. Mureș și P.U.Z. C.P. nu propun listări.

4.2. Clădirile valoroase din zona studiată, limitrofa celei reglementate, aflate în interiorul Zonei Construite Protejate și menționate în P.U.\. C.P., sunt clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa de Reglementări.

4.3. În interiorul zonei se va obține în mod obligatoriu avizul DJCCPCN, prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse, evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.

I.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Asigurarea echipării edilitare

5.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

5.4. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- zone centrale max. 80%;
- zone comerciale max. 85%;
- zone mixte max.70%

5.5. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin P.U.Z. C.P., procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

I.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de aliniament

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum se specifică în planșa de Reglementări Urbanistice și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului (10) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3,00m, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.

6.13. Propunerea de mobilare punctuală a imobilului din strada Călărașilor – Aurel Filimon este cea din planșa de reglementare urbanistica și cea de mobilare a terenului..

I.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,00m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Accese pietonale și pentru biciclete

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

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

I.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele edilitare existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile

contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.5. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

I.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Parcelarul

9.1. Pentru Zona Construită Protejată se recomandă conservarea parcelarului existent. Dacă tema de proiectare sau istoria recentă a zonei modifică parcelarul, atunci frontul stradal construit va sugera prin volume, finisaje, grafica. parcelarul istoric.

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate, respectiv cu 7,0m în cazul în care clădirile vecine nu au înălțimi împărțite pe niveluri de locuit în sensul legislației actuale.

9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

9.4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

9.5. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, respective 3 în cazul de față.

9.6. Este permisă realizarea de demisoluri.

9.7. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

9.8. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Aspectul exterior al construcțiilor

9.9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.

9.10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Punctual, pentru amplasamentul reglementat se va respecta volumetria și aspectul propus în proiectul câștigător al concursului.

I.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizație de construire.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor de determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și conform H.C.L. nr. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș, cu modificările ulterioare.

10.3. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform H.C.L. nr. 6/2021 privind "aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș."

Spații verzi și plantate

10.4. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală, terase verzi, acoperișuri verzi.

10.5. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament se va asigura terenul necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă.

Împrejurimi

10.6. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.7. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit ORDONANȚEI DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, ART. 129 pct. 6-c.

11.2. Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg. Mureș, pentru zona reglementată – imobilul beneficiarului lucrării.

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CU ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TG. MUREȘ

CB – Zone dispersate situate în afara zonei centrale care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală

II.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI CONFORM P.U.G. APROBAT

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului, a căror calitate funcțională și estetică condiționează întreaga evoluție urbană axată pe domeniile sale de excelență;

CB - zone dispersate situate în afara zonei centrale care grupează funcțiuni complexe de importanța municipală și supramunicipala reprezintă ansambluri de dotări existente ale municipiului suprapuse peste dezvoltările urbane (în general datând din sec.al XIX-lea) din jurul nucleului istoric și peste intervențiile realizate în spiritul urbanismului începutului sec.al XX-lea.

În același timp, acest tip de zone sunt prevăzute prin PUG și ca zone de purtătoare de dezvoltare, nuclee de centralitate care consolidează funcționarea municipiului în ansamblu împreună cu zona sa periurbană.

Zonele se remarcă printr-o structură funcțională complexă, specializată, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public dublate de funcțiuni complementare care dau profunzime domeniului.

Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formelor și caracterului urbanismului sfârșitul de sec. XIX și începutului de sec. XX precum și de intervenții mai recente.

Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al momentului generării zonei, completată de evoluția istorică a fiecăreia dintre ele.

Zona cuprinde o porțiune din zona construită protejată a municipiului, fără a avea clădiri listate sau a fi cuprinsă în ansambluri protejate conform actualizării P.U.G. Tg. Mureș și P.U.Z.C.P. Tg. Mureș.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție și prin conversie funcțională, este mare.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților zonei, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al localității.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare. Toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100m și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

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

II.2.CONDITIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea P.U.Z. zona construită protejată în integritate, autorizarea lucrărilor de construire/desființare pe întreaga zona C.P. se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aflat în vigoare, preluat în această documentație, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Prezentul regulament devine obligatoriu doar pentru zona reglementată, după aprobare.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în întregul urban.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare – anexe, garaje etc. (reparații capitale, extinderi etc.). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în subzonă.

Firmele dispuse pe clădiri anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) cu condiția ca la sfârșitul evenimentului panourile/pliantele/fluturașii să fie înlăturate de pe spațiul public.

II.3. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiului public și zonelor verzi se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetatiei. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În toate spațiile amenajate se permite desfășurarea activităților care nu presupun schimbarea amenajărilor sau realizarea de construcții (ex. promenadă, odihnă, loisir, evenimente etc.).

Se recomandă ca străzile să fie reabilite și pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea și ambianța specifică a Zonei Construite Protejate, respectând în același timp profilele stradale propuse și vizibile pe planșele desenate de *Reglementări Urbanistice*.

Mobilierul urban

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului private.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul zonei va fi din aceeași familie. În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național.

Terase sezoniere

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite condiții:

- amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia;
- mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaje. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.;

- mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat;
- suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1,20m;
- zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejmuiri sau alte delimitări fizice;
- toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima logo-ul cetății;
- amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcări, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5,00m, în locuri care blochează accesul în incinte.

II.4.CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al subzonei construite protejate, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra- sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare sau de reconsiderare a proiectului

III. UNITATEA DE REFERINȚĂ CB1P – Subzone dispersate existente, situate în interiorul zonei construite protejate

III.A. Natura ocupării și utilizării terenului

III.A.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

Zona cuprinde o porțiune din zona construită protejată a municipiului fără a avea clădiri listate sau a fi cuprinsă în ansambluri protejate.

III.A.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Se recomandă păstrarea și încurajarea apariției acelor funcțiuni care generează viață urbană și trafic pietonal (comerț, servicii etc.) și care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic. Se recomandă comerțul, funcțiunile culturale, alimentație publică de calitate, funcțiuni turistice, servicii (cluburi, media).

Utilizările admise sunt cele specifice zonei centrale:

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor valoroase istoric care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a acestor clădiri se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: locuire, funcțiuni publice de interes public, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

Utilizări admise:

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice - administrație, justiție, cultură, servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță, birouri;
- servicii turistice, alimentație publică și funcțiuni conexe acestora;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP, și de tema de proiectare care prevede 3 niveluri subterane;
- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente;
- orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic pentru Zona Construită Protejată care să cuprindă întreaga zona protejată, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu necorelate cu ansamblul zonei istorice;
- toate prevederile actualului regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau a unor studii istorice de fundamentare;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultură Mureș.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit extinderi cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;
- se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate subterane în condițiile stabilite prin PUZCP;

III.A.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- activități productive și depozități cu excepția celor admise la capitolul anterior;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere;
- instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

III.A.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al subzonei construite protejate, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra- sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;

- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare sau de reconsiderare a proiectului.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

III.B. CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

Până la aprobarea PUZCP, pentru fiecare monument istoric actual sau propus pentru clasare sau ansamblu urban clasat se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantații, pavimente, împrejmuiri, etc.).

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, *“Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.”*

III.B.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

În teoria gestionării zonelor protejate, se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelor. În cazul documentației de față se vor unifica parcelele inițiale și se vor marca pentru memoria locului fostele parcele, pe pavajul trotuarelor și parterul clădirilor

Se consideră construibile parcelele delimitate de zona reglementată.

În cazul comasării parcelor se acceptă dimensiuni maxime conform planșei de reglementări și mobilare.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

III.B.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa la min 4,0 m de aliniament, în front continuu, cu ganguri de acces în curtea interioare.

III.B.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente.

Noua clădire se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m.

În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.

III.B.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele în parcela nou creată

Construcția propusă este definită în planșa de reglementări și mobilare teren, conformă cu propunerea din proiectul câștigător al concursului.

Se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate de O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației.

III.B.5. Procent de ocupare a terenului (POT) din zonă

Pentru imobilul reglementat POT-ul va fi max. 50%.

III.B.6. Înălțimea construcțiilor

Pentru clădiri noi, înălțimea maximă admisă 3S+P+3-5 etaje. În interiorul ansamblului este valabilă înălțimea maximă, cu respectarea prevederilor privind sănătatea publică.

III.B.7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii.

Imobilele noi

Lucrările noi din interiorul Zonei Construite Protejate vor exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și vor participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale țesutului urban printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile

valoroase imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.

Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate valoroase, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere.

Culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.

Acoperișurile vor fi înclinate, cu forme simple, în două ape cu pante ce se vor încadra între 35 și 60 de grade, funcție de contextul local. Se admit lucarne și pentru luminarea spațiilor din mansarde se pot folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi conform expertizei arhitecturale a proiectului câștigător. Elementele în relief ale fațadelor se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă-solzi ceramică naturală, în mod excepțional tablă lisă făltuită de culoare neutră pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei.

Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se vor folosi formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Se admite ieșirea în consolă a unor porțiuni de fațadă sau balcoane, cu o înălțime liberă de la cota trotuarului până la punctul cel mai jos al intradosului ieșindului în consolă de minim 4,00m.

Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un proiect de specialitate, avizat conform legii.

În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente cu valoare neutră (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- se admite adoptarea de expresii arhitecturale moderne pentru clădirile noi, dacă propunerile sunt valoroase și sunt avizate de CZMI.

Firme/publicitate/vitrine

Firmele vor face obiectul unei avertizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, putând fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor. Se interzice orice

dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirilor.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă numai ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor monument istoric, cu valoare arhitecturală sau ambientală, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore), cu condiția ca acestea să fie înlăturate o dată cu încheierea evenimentelor respective.

Firme:

- firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă;
- firmele se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă;
- pentru activități ce nu ocupa spații la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate/inscripționate, cu suprafața maximă de 120cmp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza;
- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă;
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile/expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor, pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișuri/terase;
- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate;
- firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public;
- documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc.).
- în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCPCN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

III.B.8. Accese și circulații

Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile, conform normelor.

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

Nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă (pavele de granit, pietriș).

III.B.9. Staționări și parcări

- Se va respecta HCL nr. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș, cu modificările ulterioare;
- pentru construcțiile noi, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în construcții subterane sau la sol.

III.B.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- în cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din interiorul Zonei Construite Protejate, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice;
- noile clădiri pot fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branșament la rețeaua cablată;
- este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice;
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

III.B.11. Spații libere și spații plantate

- pe ansamblul zonei reglementate, spațiile verzi organizate pe solul natural sau terase supraterane vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă și medie);
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, construcții subterane vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- nu se vor utiliza specii de arbori care nu favorizează punerea în valoare a zonei construite protejate ;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare, conform HCL nr. 6/2021.

III.B.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda subzona față de vecinătăți agresive

Nu este cazul.

III.B.13. Împrejmuiri

Este interzisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, tablă strălucitoare, policarbonat, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, imitații de piatră, piatră lăcuită, marmură spartă, cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit;

III.C. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

III.C.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii viitoare a clădirilor sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga suprafață proprietatea municipiului.

III.C.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,8.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela