



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures  
Tel/ fax . 0265-217822  
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU**  
**– CONSTRUIRE PENSIUNE -**  
**Str. T.Vladimirescu nr.9, Mun.Tg. Mures, jud.Mures**

**BENEFICIAR:** FAZAKAS ROBERT

**AMPLASAMENT:** STR. T.VLADIMIRESCU NR.9, MUN. TG. MURES, JUD. MURES

**DATA ELABORARII:** 04.2014

## LISTA DE SEMNATURI

### SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

### PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

ARH. GALFI ILDIKO \_\_\_\_\_

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU

### **II. PIESE DESENATE**

- |   |      |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G.                    | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE –ORTO FOTO-                  | A-02 |
| 3. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI | A-03 |
| 4. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE   | A-04 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTARI PE LOT                    | A-05 |
| 6. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR         | A-06 |
| 7. PLAN DE ECHIPARE EDILITARA                     | A-07 |

### **III. AVIZE SI ACORDURI**

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr.237 din 24.02.2014
2. EXTRASE CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZ DE OPORTUNITATE nr.3 din 07.02.2014
5. AVIZE

<b>P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE</b> Beneficiari : FAZAKAS ROBERT Adresa : str. T.Vladimirescu nr.9, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 04.2014
--	--------------------------------

## **A. MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE :**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

<b>Denumire lucrarea:</b>	P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE
<b>Amplasament:</b>	str. T.Vladimirescu nr.9, mun. Tg.Mures, jud. Mures
<b>Beneficiar:</b>	FAZAKAS ROBERT
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Proiectant general:</b>	S.C. ARHITECTON S.R.L.– Tirgu Mures Arh. KOVACS ANGELA
<b>Data elaborării:</b>	04. 2014

#### **1.2. OBIECTUL PUZ :**

Beneficiarul doreste sa demoleze locuinta existenta si sa construiasca o pensiune in locul acesteia.

In P.U.G. Tg.Mures, zona in care este amplasamentul este denumita CP3 – zona centrala cuprinzind cladiri situate in interiorul razei de productie de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.

Documentatia de fata propune modificarea aliniamentului fata de strada, regim de inaltime D+P+2E+M, construirea pe limita de proprietate lateral dreapta si la mai putin de 3,0m fata de laterala stanga.

Au fost obtinute pentru initierea documentatiei urbanistice :

- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism nr.15/160/19.12.2013
- Avizul prealabil de Oportunitate nr.3/7.02.2014
- Certificatul de Urbanism nr.237/24.02.2014

Imobilul pentru care se initieaza documentatia este evidentiat in C.F. nr.125990/Tg.Mures, nr.cad.125990, teren curti constructii intravilan in suprafata de 389mp, cu o casa de caramida cu 2 camere, bucatarie, camara, baie, antreu, atelier, pivnita, magazie, proprietar Fazakas Robert.

#### **1.3 SURSE DOCUMENTARE:**

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE**

Beneficiari : FAZAKAS ROBERT

Adresa : str. T.Vladimirescu nr.9, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2014

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

**SITUATIA EXISTENTA****2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona a evoluat corespunzator destinatiei date in P.U.G. Tg. Mures, ca zona centrala cu interes crescind pentru construire cladiri sau schimbare destinatie in servicii compatibile cu statutul zonei protejate.

Pe fronturile strazii Cuza Voda si Libertatii, strazi cu circulatie auto aglomerata, au aparut functiuni comerciale, servicii, mici manufacturi.

**2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona propusa pentru studiu este cuprinsa intre str. Libertatii – Cuza Voda – T.Vladimirescu – Plevna. Aceasta se afla in zona centrala protejata a municipiului Tg.Mures.

**2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Zona este cuprinsa in intravilanul municipiului Tg.Mures in zona centrala si nu mai are valori naturale. Este marginita de traseul piriului Poklos, care este regularizat, cu albia betonata. In interiorul cvartalului sunt gradini cu plantatii joase si dedicate petrecerii timpului liber.

**2.4 CIRCULATIA**

Cvartalul este definit pe doua laturi de str. Cuza Voda si str. Libertatii, unele din cele mai aglomerate trasee de traversare a mun. Tg.Mures. Acestea au doua benzi, trotuarele laterale si circulatia se desfasoara pe doua sensuri.

Strada T.Vladimirescu are sens unic, prospect care cuprinde o banda de circulatie, o zona de parcare si trotuar. Circulatia este aglomerata, traseul fiind unul de evitare a zonei centrale cu P.ta Trandafirilor.

Str. Plevnei are doua benzi , doua sensuri si trotuare laterale. Circulatia este moderata, constituind mai mult o zona de parcare pentru cei care lucreaza sau viziteaza zona administrativa a Primariei, Consiliului Judetean, Prefecturii.

**2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Caracteristica functiunilor zonei este mixt, cuprinzind imobile cu servicii comerciale, alimentatie publica, mica productie, cazare, locuinte.

Coeficientii urbanistici sunt variati, cu depasirea P.O.T.max. 50% pe loturile mai mici cu locuinte si mai mici pe cele cu servicii.

Regimul de inaltime este variat, de la parter la demisol+parter+etaj+mansarda.

**2.6 ECHIPARE EDILITARA**

Zona are toate utilitatile necesare functionarii : apa-canal, electricitate, gaz metan.

**2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona face parte din intravilanul mun. Tg.Mures, nu prezinta probleme de alunecare de teren, inundatii.

**2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbatelor publice organizate de forurile abilitate.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

A fost intocmit un studiu topografic pentru delimitarea terenului si nivelmetria lui.

Terenul este orizontal.

A fost intocmit un studiu geotehnic care defineste posibilitatile de fundare.

Terenul are aluviuni, pietris, umplutura si adincimea buna de fundare la -1,50. Apa este prezenta doar in perioada ploioasa.

#### **3.2 PREVEDERILE P.U.G.-Sg.de Mures**

Zona studiata este cuprinsa in CP- zona centrala situata in perimetrul de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, cu subzona CP3 – zona centrala cuprinzind cladiri situate in interiorul razei de productie de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.

Aceasta are urmatoarele reglementari :

### **CP 3- Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

##### **CP 3**

- sunt admise următoarele funcțiuni:
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură 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;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesara dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE**

Beneficiari : FAZAKAS ROBERT

Adresa : str. T.Vladimirescu nr.9, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2014

- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

**ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- CP 3** - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- CP 3** - se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
- (1)- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
  - (2)- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

**ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- CP3** - se interzic următoarele utilizări:
- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
  - comerț și depozitare en-gros;
  - depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
  - depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile; m activități productive și depozitari de orice alt tip 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
  - construcții provizorii de orice natura;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
  - lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A LĂDIRILOR****ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- CP3** - se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;

**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- CP 3** - se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4.0 metri;

**ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- CP 3** - în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;
- în cazul 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 înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;
  - în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0** metri;
  - în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0** metri;
  - în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

**ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- CP 3** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 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 în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- CP 3** - în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă



publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

#### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**CP3** - nu se admite parcare a autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

**CP 3** - staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, 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 maxim **250** metri.

#### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**CP 3** - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona **CP 1** fără apariția unor calcane;

în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;

în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

#### **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**CP 3** - orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;

- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

(1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim **0,30** metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);

(2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;

balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;

- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;

- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE**

Beneficiari : FAZAKAS ROBERT

Adresa : str. T.Vladimirescu nr.9, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2014

- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
  - se interzice 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 admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4.0 - 6.0 metri;
  - în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
  - în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
  - se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
  - se interzice utilizarea pereților cortină;
- înnelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
  - se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
  - în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- CP 3** - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- 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 circulat;
  - se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
  - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
  - 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**

- CP 3-** se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; -- se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;
- CP 3** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m<sup>2</sup>;

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- CP 3** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE**

Beneficiari : FAZAKAS ROBERT

Adresa : str. T.Vladimirescu nr.9, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2014

- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- 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; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

**CP 3** - se admite realizarea unor împrejuriri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)**

CP 3 - POT<sub>max</sub>=50%;

- excepție de la POT<sub>max</sub>=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat POT<sub>max</sub>=70% și Piața Teatrului unde este recomandat un POT<sub>max</sub>=30%;

**ARTICOLUL 16.-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT -m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)**

CP 3 - CUT<sub>max</sub>=1,5;

excepție de la CUT maxim=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat CUT<sub>max</sub>=3;

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona se afla in intravilanul municipiului Tg.Mures, construita, si nu mai are valoare de cadru natural.

De remarcat faptul ca interiorul cvartalului are gradini ci plantatii mici si medii, amenajate pentru petrecerea timpului liber.

Familia Fazakas are limitrof in proprietate si pensiunea "Atlantic", cu doua cladiri cu destinatie publica, al carei atu este gradina de mari dimensiuni amenajata ca terasa clienti si loc de joaca .

Pensiunea propusa in aceasta documentatie va beneficia de aceasta oaza de verde in mijlocul orasului.

**3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul auto si pietonal se va face din str.T.Vladimirescu.

Incinta va fi amenajata cu platforme carosabile , parcare pentru personal si clienti.

Lucrarile nu vor afecta domeniul public, nu se va parca pe strada.

**3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Documentația de față pastreaza unitatea functionala CP3, cu toate caracteristicile regulamentului aprobat.

Se solicita derogarea de la aliniamentul stradal care in P.U.G. spune ca „ Se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada de dispunere pe aliniament sau de retragere fata de aliniament la o distanta de cel putin 4,0m.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE**

Beneficiari : FAZAKAS ROBERT

Adresa : str. T.Vladimirescu nr.9, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2014

Frontul la strada T.Vladimirescu este in general continuu. Se solicita de aproximativ 10m fata de frontul existent si regimul de inaltime D+P+2E+M si amplasarea cladirilor la mai putin de 3,0m fata de limitele laterale.

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte	0.972	36.03	0.449	16.64
2.	Zona institutii publice	0.824	30.54	0.382	14.16
3.	Zona mixta – locuinte,institutii publice	0.218	8.08	1.183	43.85
3.	Zona cai de comunicatie	0.601	22.28	0.601	22.28
4.	Ape	0.083	3.07	0.083	3.07
	<b>TOTAL</b>	<b>2.698</b>	<b>100,00</b>	<b>2.698</b>	<b>100,00</b>

**3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Zona are toate utilitatile necesare functionarii.

**3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Construirea pensiunii nu afecteaza mediul urban.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Zona studiata este limitrofa zonei centrale administrative a municipiului, definita de cladiri administrative, culturale, bancare.

Cvartalul care este obiectul acestei documentatii este dedicat locuirii si serviciilor, fara sa necesite functiuni publice.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Cladirea pensiunii completeaza functiunea existenta in zona si diversifica modalitatea de cazare temporara. Optiunea de cazare in pensiuni si hoteluri mici, pavilionare, este preferata in municipiu.

Documentatia inventariaza modificarile functionale aparute in zina de la aprobarea P.U.G.-Tg.Mures si arata ca balanta functiunilor este echilibrata.

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE**

Beneficiari : FAZAKAS ROBERT

Adresa : str. T.Vladimirescu nr.9, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2014

**B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****AFERENT P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE, IN TG.MURES, STR. T.VLADIMIRESCU NR.9, BENEFICIAR FAZAKAS ROBERT****DISPOZITII GENERALE**

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentatia propune completarea regulamentului zonei CP3 cu aliniamente stradale vibrante si defineste regimul maxim de inaltime la D+P+2E+M.

**CP 3- Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.****SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE****CP 3**

- sunt admise următoarele funcțiuni:
  - servicii comerciale, hoteliere, alimentare publica și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
  - activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
  - funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
  - locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.
  - pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură 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;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei 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;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente 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.

## ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- CP 3** - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- CP 3** - se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
- (3)- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
  - (4)- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

## ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- CP3** - se interzic următoarele utilizări:
- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
  - comerț și depozitare en-gros;
  - depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
  - depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale reutilizabile; m activități productive și depozitări de orice alt tip 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
  - construcții provizorii de orice natură;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
  - 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 LĂDIRILOR****ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**CP3** - se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;

**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**CP 3** - se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4.0 metri;

**ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**CP 3** - în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;

- în cazul 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 înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;

- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0** metri;

- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0** metri;

- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- în cazul loturilor cu front îngust, se admite amplasarea clădirilor față de limitele laterale să fie mai mica de 3,0m, cu acordul proprietarilor limitrofi.

**ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**CP 3** - pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

(5) - curțile vor avea o suprafață de minim 18% din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>** și o lățime minimă de 4,0 metri;

(6) - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>**. și cu o lățime de minim 6,0 metri;

(7) - pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10** metri deasupra cotei trotuarului;

(8) - se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600** metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12** metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

**CP 3** - clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- CP 3** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 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 în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- CP 3** - în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;  
în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

#### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- CP3** - nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;
- CP 3** - staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;  
- 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 maxim **250** metri.

#### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- CP 3** - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona **CP 1** fără apariția unor calcane;  
în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;  
în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

#### **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- CP 3** - orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
- (4) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim **0,30** metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
- (5) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- (6) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit



nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;
- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
  - soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;
  - firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind ocalizarea, dimensiunile și forma acestora;
  - se interzice 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 admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4.0 - 6.0 metri;
  - în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
  - în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
  - se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
  - se interzice utilizarea pereților cortină;
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
  - se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
  - în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

## **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- CP 3** - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- 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;
  - se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
  - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
  - 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**

**CP 3-** se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; -- se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;

**CP 3** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;  
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m<sup>2</sup>;

**ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI**

**CP 3** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;

- 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 din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

**CP 3** - se admite realizarea unor împrejmuiți din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT -% m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)**

CP 3 - POT<sub>max</sub>=50%;

**ARTICOLUL 16.-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT -m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)**

CP 3 - CUT<sub>max</sub>=1,5;