

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

„EXTINDERE, ETAJARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE –LOCUINTE CU
SPATII MULTIFUNCTIONALE LA PARTER

CLADIRE STR.TUDOR VLADIMIRESCU,nr.56A,TARGU-MURES
JUD. MURES

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ,el intarind si detaliind reglementarile PUZ.

2.Baza legala a elaborarii

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU ,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
-Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
Odata aprobat ,impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii)sunt obligatorii pe **intreg teritoriu ce face obiectul PUZ(terenul incintei propuse pentru reglementare).**

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

-autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament,functiune, volumetrie si aspect arhitectural –conformare si amplasare goluri,raport gol-plin,materiale utilizate,invelitoare,paleta cromatica,etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa;
-autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale,rezervatii naturale,precum si in celelalte zone protejate de interes national,delimitate cf.legii ,se face cu avizul conform al organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

4.2 Zone construite protejate

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit,de interes national,se face cu avizul organismelor interesate in conditiile

stabilite de lege;

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit ,de interes local,declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate organismelor prevazute in aliniatul precedent;

-în zona sitului reperat se va solicita cercetare arheologică preventivă;

-pentru zona de protecție a sitului, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul , indiferent de caracter – public sau privat edilitar, utilitar constructiv sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică;

-de asemenea se solicita supraveghere arheologica in cazul interventiilor determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice;

-până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al **Ministerului Culturii** si Identitatii Nationale, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului;

-autorizarea interventiilor in zona de protectie si in zona protejata se poate face numai cu avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale sau a serviciului sau deconcentrat din raza sa de competenta;

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si protejarea interesului public

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice **fara masuri de evitare a acestora** cu excepția acelorora ce au ca scop limitarea efectelor acestora .

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

-Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf.Anexei nr.3 la RGU, astfel incat interferenta cladirii cu factorii climatici sa reprezinte premiza economiei de resurse energetice si sa respecte Anexa nr.3 la RGU.

-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.

-Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea cladirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

6.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea

privată și domeniul public.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul regulamentului aferent zonei construite protejate, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii de specialitate justificative.

- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

6.3 Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul regulamentului aferent zonei construite protejate, reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- 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.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil în vigoare precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de urgență (ISU-pompieri, SMURD), stabilite pe baza avizului unității teritoriale pentru intervenții de urgență (ISU, pompieri, SMURD), normativelor în vigoare și cu avizul unității teritoriale ISU.

6.4 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

- În sensul prezentului regulament clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii;

Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat cf. Legii.

- În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat după executarea lucrărilor de construire.

6.5 Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații și accese

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de intervenție în caz de urgență (SMURD, Pompieri, etc.)

7.2 Accese pietonale si piste pentru biciclisti

-Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
-În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.3 Stationarea autovehiculelor

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizația de construire.

-În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
- b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-dreptul de proprietate asupra reteleor edilitare

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau sunt adoptate soluții alternative viabile cu respectarea legislației în vigoare..

-De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza;

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în doua sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

- In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții

- ❖ front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite , de minimum 12 m pentru clădiri cuplate **si min.14m pentru** cladiri izolate;
 - ❖ adancimea parcelei de minim 18 m pentru cladiri insiruite si cuplate si de minim 20,0 m pentru cladiri izolate (recomandat 25,0 m);
 - ❖ suprafață minima a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite , de minimum **250** mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 400) si de **350** m pentru cladiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp).
 - ❖ adâncimea mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.
- Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.
- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

10.1 Spatii libere si spatii plantate

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției cf.legislatiei in vigoare.(Legea 24/2007),specificatiilor RGU -Anexa nr.6 si celor cuprinse in cadrul reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

10.2 Imprejmuiri

-În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru servicii funcționale, pentru asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca

și în cazul aspectului exterior al construcție.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

11.1 Utilizarea functionala si asigurarea compatibilitatii functiunilor

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

IV.PREVEDRI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

In spatiul studiat prin PUZ se regasesc urmatoarele functiuni existente mentinute:

- 1. ZONA DE LOCUIT**
- 2. INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC, DOTARI**
- 3. ZONE VERZI, SPATII PLANTATE, SPATII PUBLICE AMENAJATE, SPATII PENTRU AGREMENT, SPORT, TURISM**

1. - Zona de locuit

Dezvoltarea fondului locuibil ,intr-o zona centrala care dispune de patrimoniu construit valoros este importanta pentru operatiunile de reabilitare posibil de realizat precum si pentru intretinerea vitalitatii zonei;este în strânsă legătură cu numărul și posibilităților materiale ale populației;de asemenea asigurarea cu terenuri rezervate pentru constructia de locuinte si stimularea proprietarilor pentru reabilitare **fondului construit** sau insertii valoroase , depinde de strategia de dezvoltare a localitatii.

2. - Institutii si servicii de interes public, dotari

Zona cu functiuni complexe de interes public;zona este pozitionata in legatura cu central traditional al localitatii si cu rezervele publice de teren cu potential de dezvoltare a obiectivelor de interes public.

Datorita traditiei de dezvoltare a localitatilor pentru zona central istorica se mentine propunerea de combinare partiala a acestor functiuni cu cele de locuire individuala sau colectiva.

3.- Zone verzi ,spatii plantate,spatii publice amenajate,spatii pentru agrement, sport,turism

Pentru astfel de functiuni in afara celor existente conservate,**s-au prevazut** amenajari in spatiul parcelelor precum si alte amenajari importante legate de elementele majore ale cadrului natural (canalul Poclos care colecteaza apele din zonele de dealuri),sau spatii publice adiacente cailor de comunicatii.

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulamentul.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor

specifice din PUZ se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie. Stabilirea UTR-urilor s-a facut in cadrul PUG Tg.Mures existent in vigoare. UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Terenurile reglementate din cadrul incintei str.T.Vladimirescu nr.56A fac parte conf.PUG Tg.Mures din zona CP.

CP –Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

Subunitatea functionala din cadrul zonei CP este CP2.

CP 2– Zona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate

Pentru zona reglementata se propune UTR CP2z.

CP 2z– Zona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.

1.GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona Centrală suprapusă nucleului istoric formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii este parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul tramei stradale constituita la sfarsitul sec.XIX.

Zona se caracterizeaza printr-o structura functionala complexa,heterogena, ce combina elemente de centralitate ,caracterizata de mixajul dintre activitatile de interes general cu acces public situate la parter si functiunea de locuire situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale.

Această zonă conține ansambluri realizate pe baza unui proiect unitar remarcandu-se ca atare structura urbana sau interventii punctuale. Toate acestea contin clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri fara valoare.

Tesutul urban din zonele adiacente acestor insertii este caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi inguste si adancimi variabile ,de organizare urbanistica de tip inchis cu imobile situate in aliniament cu ganguri de acces in curtile interioare. In acelasi timp suprapunerea peste nucleul istoric si peste zonele adiacente acestuia a diferitelor interventii urbanistice in formula moderna ale sfarsitului sec.XIX precum si cele ce apartin sec.XX,a condus la transformarea partiala a parcelarului,cu unele zone de destructurare,conducand la o structura urbana diferentiata din care face parte aceasta zona.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței 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 in continua evolutie menit sa confere prestigiul cultural localității prin cumulul de valori arhitecturale si urbanistice

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

Zona de studiu se compune din perimetrul insulei urbane delimitate de str. Tudor Vladimirescu, str. Liviu Rebreanu, str. Rodnei si b-dul Gheorghe Doja,

asa cum este delimitat in plansa ITL ca zona CP2z.

2.CONDITIONARI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **zonei CP2z** - se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (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 delimitata conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent PUG in curs de finalizare.**

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

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 Cultura Județana 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. 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 cu valoare arhitecturală sau ambientală, memorială 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** metri și în zona de co-vizibilitate.

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

Clădirile și anumite ansambluri din interiorul zonei au fost evidențiate și marcate ca atare în planșele studiului

-cladiri si ansambluri clasate ca monument istoric din interiorul zonei au fost evidentiate si marcate ca atare in planșele studiului

- clădiri și ansambluri cu valoare artistică ambientală, memorială sau simbolică
- pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice

- 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 vor urmări conservarea sau restaurarea coerenței ansamblului urban , conservarea sau eliberarea de elemente parazitare a fondului construit valoros.

Intervențiile ce vizează modificarea/reabilitarea acestui tip de spații și funcțiuni vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării contextului urban; reabilitarea fondului construit cu valoare de patrimoniu sau cu valoare ambientală; nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi) care permanentizează construcțiile/corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

3. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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 alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea spațiilor plantate a mobilierului urban și a vegetației.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga zonă.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau se realizează noi spații publice.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CP2z- 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 ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc)
- 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 prin studii de inserție fundamentate funcțional și istoric
- scururi și zone plantate și amenajate peisager
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt clasificate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasificate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii
- se vor menține de preferință actualile 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 funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul zonei studiate se vor menține echipamentele de interes public existente.

-se conservă de regulă acele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice învecinate.

-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;

-în cazul conversiei și extinderii funcțiilor 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;

-activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza de studii istorice de fundamentare;

-toate prevederile actualului regulament pentru această zonă vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z.CP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;

-în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unor construcții 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 și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultură Mureș.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP 2z- -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 zonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);

-se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memorială sau 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:

-sa 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;

-se admite reconversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția studierii și fundamentării soluției de asigurare a accesului; diferențele de nivel până la cota parterului vor fi preluate în interiorul

cladirii.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CP 2z– se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrala protejată;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZ sau studiul istoric
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- 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);
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supratere;
- 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 supratere independente ale infrastructurii tehnico-edilitare ;
- 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 CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CP 2z– Se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;

-în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru extinderea sau modificarea funcțiilor existente , se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;se admite delimitarea terenurilor aferente cladirilor sau grupurilor de cladiri;

-pentru conservarea diversitatii și specificitatii diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente remarcabile in contextul urban , condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili prin prezentulPUZ fundamentat de studiu istoric aferent, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament;

– se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim

12,0metri în cazul construcțiilor cuplate și min. 14,0 m pentru clădiri izolate ; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
– în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP 2z- 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;

-pentru parcela de pe str.Tudor Vladimirescu nr.56A,se stabileste limita alinierii catre curte cf.aviz nr.111/2017 al MCIN

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

CP 2z - 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 dintre limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate clădirea existentă sau modernizată se poate menține în situația existentă de alipire în situația unei clădiri nou propuse , noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 20,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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 la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;

-se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei clădiri de cult; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

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

– în cazul intervențiilor pe clădiri existente se conservă pe cât posibil situația rezultată din evoluția istorică a parcelei sau a fondului construit.

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

CP 2z-se recomanda mentinerea amplasarii istorice,traditionale existente (cea fundamentata de studiul istoric)

- pentru parcelele cu fronturi continue se recomanda ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

- curțile vor avea o suprafață de minim 18% din parcela 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 parcela pentru construcțiile cu

P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6,0 metri;

- pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
- se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața recomandată 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;
- clădirile noi 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 jumătate 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 2z– 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.
- 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, sau spre strada, a gangului în funcție de specificul frontului stradal care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea imbracamintilor permeabile, din materiale naturale;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP 2z– staționarea vehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcarea autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate în ansambluri sau ca monumente istorice sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;

- nu se admite staționarea autovehiculelor pe fascia de teren dintre aliniament și clădiri indiferent de adâncimea acesteia;
- 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 m pentru funcțiunea de locuire și de max. 250 metri pentru celelalte funcțiuni ;

-necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Hotararii nr.525/1996 privind Regulamentul de Urbansim ,anexa 5 , cu aplicarea ,in cazuri justificate prin

documentatii de urbanism a unei diminuări de 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii și a parcelelor integral restructurate;
-pentru parcela de pe str.Marasti nr.16 se stabileste un numar de parcaje minime de 25 parcaje pentru locuinte 11 parcaje pentru activitati tertiare.
-pentru incinta de pe strada T.Vladimirescu nr.56A necesarul de parcaje este cel claculat in anexa la prezentul regulament .

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP 2z– Înălțimea a clădirilor va fi stabilita în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 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;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- pentru parcela ce include proprietatea SC Remat, înălțimea maximă a clădirii de colț reconformate se stabilește la S+P+4 cu condiția respectării cotei maxime admise +/- 1,0 m față de clădirea înaltă din incintă (aviz 111/2017 MCIN); se poate prelua tradiția de construire ce prevede sublinierea importanței unei clădiri de colț prin supraînălțarea colțului.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP 2z– -autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban.

-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. (HG 525/1996, Art. 32).

-orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare al 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 regula cele tradiționale sau cele folosite în conceptul original;

-orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, 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 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 aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;

-pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele

create de o distanță mai mică de 100metri fata de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spatiul acestor insertii realizate in ultimele decenii arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;

-se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

-se interzice eliminarea detaliilor specifice care incadreaza zona stilistic;

-tâmplăriile originare se vor conserva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele ;

-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;

-arhitectura interventiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului functional respectand regulile de construire ale cladirii sau ansamblului originar;

-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 calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

-volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric;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 traditionale, 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 exceptia celor aparținand spatiilor 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 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 EDILITARA

- CP 2z-** -toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice;
- 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 telefonie vor fi realizate îngropat;
 - firidele 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

- CP 2z-** -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 alcătuită 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, vor fi tratate ca grădini de fațadă 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

- CP 2z-** se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și a spațiilor de acces astfel:
- rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor

aflate pe parcela si in spiritul celor realizate in zona centrala;
-in cadrul ansamblurilor de cladiri realizate pe principiul urbanismului deschis,împrejuririle se vor inlocui cu gard viu si peluze amenajate;
-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;
– se admite realizarea unor împrejuriri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECȚIUNEA III:POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC / m² teren)

CP 2z– POT_{max} va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv , fara a depasi:

-POT_{max}=50% pentru parcele de front

-POT_{max}=60% pentru parcele de colt, exceptie teren reglementat propr. SC Remat, SC Romur, SC Demamur cu POT existent mentinut de 65,159%.

-derogarile de la acesti indicatori se pot face prin planuri urbanistice zonale , fundamentate de studii de specialitate,in conditiile prevazute de lege.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC / m² teren)

CP 2z– CUT_{max} va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv , fara a depasi:

-CUT_{max}=1,5 pentru parcele de front

-CUT_{max}=1,8 pentru parcele de colt

-derogarile de la acesti indicatori se pot face prin planuri urbanistice zonale , fundamentate de studii de specialitate,in conditiile prevazute de lege.