



s.c. **ARHIGRAF** s.r.l.
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

PROIECT NR. 514/ 2017

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea

RECONFORMARE ZONĂ „CP3” ÎN ZONĂ „CP3_z” PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINŢE CU SPAŢII COMERCIALE LA PARTER

Loc. Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 24, 26, 28, 30

Beneficiar:

S.C. ROMUR S.A

Tîrgu Mureş

Elaborator:

S.C. ARHIGRAF S.R.L.

Căluşeri

Data:

NOIEMBRIE, 2017

COLECTIV ELABORATOR:

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

arh. WINKLER Enikő Éva _____

ing. SZOCS Angela _____

BORDEROU**PIESE SCRISE**

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr.1158 / 19.06.2017
Aviz CTATU 5/40/ 15.05.2017
Aviz de oportunitate nr. 19 / 30.05.2017

**MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****PIESE DESENATE**

U 001.1	Încadrare de încadrare în zonă	scara 1 : 5.000
U 001.2	Plan încadrare în PUG Tîrgu Mureș	scara 1 : 5.000
	Plan de situație vizat O.C.P.I.	scara 1 : 500
U 002	Situație existentă – Disfuncționalități	scara 1 : 500
U 003	Reglementări urbanistice – Zonificare	scara 1 : 500
U 004	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 250
U 005	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **RECONFORMARE ZONĂ „CP3” ÎN ZONĂ „CP3z” PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINŢE CU SPAŢII COMERCIALE LA PARTER**

1.1.2 Amplasament: Loc. Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 24, 26, 28, 30, jud. Mureş

1.1.3 Beneficiar: **S.C ROMUR S.A**
Loc.Tîrgu Mureş, P-ţa Teatrului, nr. 10, jud. Mureş

1.1.4 Proiectant general: **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**
Sediul: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gh.Doja, nr. 30
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Data elaborării Noiembrie, 2017

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1158 / 19.06.2017 şi a Avizului de Oportunitate nr. 19 / 30.05.2017.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este necesară pentru reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării pe acest amplasament a unei investiţii imobiliare şi se propune reconformarea zonei studiate în **UTR – CP3z – Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecţie, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.**

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:

- solicitările beneficiarului,
- situaţia juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice şi arhitecturale,
- criteriile de funcţionalitate.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureş, zona de studiu este definită ca fiind **UTR – CP3 – Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecţie, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.**

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în zona centrală a orașului, pe strada Gheorghe Doja nr. 24, 26, 28, 30, având în vecinătate proprietăți private construite, cu funcțiuni diferite (comerț, servicii, locuire) și unități publice (Liceul tehnologic "Avram Iancu", Direcția de Sănătate Publică Mureș).

Zona nu a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare spectaculoasă.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona propusă pentru studiu este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, pe strada Gheorghe Doja nr. 24, 26, 28, 30, conform planului de încadrare anexat.

Terenurile sunt înscrise în următoarele C.F.-uri:

- C.F. nr. 132902 / Tg. Mureș, cu suprafața de 430mp, teren proprietate a familiei Pop Cosmin și Diana
- C.F. nr. 120694 / Tg. Mureș, cu suprafața de 529mp, teren proprietate a S.C. TRIPLE PROPERTIS S.R.L.
- C.F. nr. 129267 / Tg. Mureș, cu suprafața de 578 mp, teren proprietate a S.C. TRIPLE PROPERTIS S.R.L.
- C.F. nr. 128509 / Tg. Mureș, cu suprafața de 559 mp, teren proprietate a S.C. TRIPLE PROPERTIS S.R.L.

Loturile au în plan o formă aprox. dreptunghiulară, deschiderea totală a lor la str. Gh. Doja este de 50,09m; și adâncime de cca.44m.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est - proprietăți private construite,
- la Nord-Vest - proprietăți private construite,
- la Sud-Vest - centrul comercial Dema,
- la Sud-Est - strada Gheorghe Doja.

Accesul pe amplasamentul studiat se poate face din str. Gh. Doja..

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș, zona central nordică, sector de pod de terasă a râului Mureș, făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Dealurilor Mureșului în contact cu Dealurile Nirajului.

Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate a râului Mureș, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri în adâncime, iar spre suprafață, cu suprafețe aplatizate ca poduri de terase. Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la nord la sud, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee.

Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Amplasamentul are următoarele coordonate geografice generale: 46° 32' 13" latitudine nordică și 24° 33' 23" longitudine estică, situat la intervalul de altitudine de 312 ÷ 313 m față de nMN.

Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, cu altitudini între 275 ÷ 550 m, caracterizat prin pante scurte, având înclinări de peste 5° până la 20°. Perimetrul amplasamentului este situat în zona marginală a podului de terasă a râului Mureș, la contactul cu fruntea terasei superioare, cu înclinări sub 1°. În general suprafața amplasamentului este caracterizat prin teren plan, orizontal, fără denivelări, undulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple. Menționăm faptul că amplasamentul a fost amenajat prin umpluturi, de origine și grad de compactare necunoscută.

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marnă vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Zona studiată este încadrat Dealurilor Mureșului, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marnă, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, rar pietrișuri), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta.

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, cu albie meandrată, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest și pe plan local, tributarul de stânga a râului, pârâul Poklos, cu direcție de curgere dispre sud-est spre nord-vest / nord nord-vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonat în depozitele aluvionare fine/grosiere, respectiv unele acumulări lenticulare în zonele de versanți depozitate în lentile nisipoase. Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci dure (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică și bicarbonatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona de amplasament a fost executate 4 foraje geotehnice prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1

0,00 – 0,90 m	umplutură nisipoasă prăfoasă neagră cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,
0,90 – 1,80 m	nisip fin prăfos cafeniu, cu rar pietriș mic, stare îndesată / medie îndesată,
1,80 – 2,40 m	nisip fin argilos, mult prăfos, maroniu gălbui, stare îndesată / medie îndesată,

2,40 – 4,70 m nisip fin prăfos galben, de la 3,50 m cenușiu, cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,

4,70 – 6,00 m pietriș cu nisip cenușiu, în matrice slab prăfoasă, stare îndesată.

F.2

0,00 – 0,90 m umplutură nisipoasă prăfoasă neagră cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,

0,90 – 1,80 m nisip fin prăfos cafeniu, cu rar pietriș mic, stare îndesată / medie îndesată,

1,80 – 2,90 m nisip fin argilos, mult prăfos, maroniu gălbui, stare îndesată / medie îndesată,

2,90 – 4,30 m nisip fin prăfos galben, de la 3,50 m cenușiu, cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,

4,30 – 6,00 m pietriș cu nisip cenușiu, în matrice slab prăfoasă, stare îndesată.

F.3

0,00 – 1,70 m umplutură nisipoasă prăfoasă neagră cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,

1,70 – 2,60 m nisip fin prăfos, mult argilos, cafeniu, cu rar pietriș mic, stare medie îndesată,

2,60 – 3,30 m nisip fin argilos, mult prăfos, maroniu gălbui, stare medie îndesată,

3,30 – 4,30 m praf argilos, mult nisipos, galben cenușiu, galben cenușiu, plasticitate medie, stare plastic vârtos

4,30 – 4,80 m nisip fin prăfos galben, de la 4,50 m cenușiu, cu pietriș, stare medie îndesată,

4,80 – 6,00 m pietriș cu nisip cenușiu, în matrice slab prăfoasă, stare îndesată.

F.4

0,00 – 1,80 m umplutură nisipoasă prăfoasă neagră cu pietriș, stare îndesată / medie îndesată,

1,80 – 2,60 m nisip fin prăfos, cafeniu, cu rar pietriș mic, stare medie îndesată,

2,60 – 3,40 m nisip fin argilos, mult prăfos, maroniu gălbui, stare îndesată / medie îndesată,

3,40 – 4,60 m nisip fin galben, de la 4,00 m cenușiu, cu pietriș, stare medie îndesată

4,60 – 6,00 m pietriș cu nisip cenușiu, în matrice slab prăfoasă, stare îndesată.

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la intervalul adâncimea de cercetare.

Date climatice

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicii de umezeală Thortwaite, STAS 1709/1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = 0 \dots 20$.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m². Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ -0,90 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=71 pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,15g$ și din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ ani.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:500. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

2.4 Circulația

Circulația auto și pietonală în zona studiată se realizează pe strada Gheorghe Doja, care este arteră principală de circulație, stradă urbană de categoria tehnică a II-a, cu partea carosabilă de 14m, 4 benzi de circulație. Zona studiată face parte dintr-un cvartal perimetrat străzile Gh. Doja, Rodnei, Lăpușna și Liviu Rebreanu.

B.dul Gh. Doja este o arteră majoră a orașului și în această zonă asigură două benzi pe sensul centru – gară și 3 benzi pe sensul gară – centru. Celelalte 3 străzi sunt străzi cu 2 benzi, cu sens unic.

Zona este caracterizată de un trafic intens, rezultat al deplasărilor spre marile centre comerciale existente în zonă și al deplasărilor de tranzit și penetrație prin și către municipiul Tîrgu Mureș, pe relația Tg.Mureș - Cluj Napoca.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona este caracterizată de loturi cu destinația inițială de locuire care în decursul timpului și în special după 1990, s-a transformat prin înlocuirea locuirii cu funcțiuni preponderente de comerț și servicii. Din acest punct de vedere se poate spune că zona este eterogenă, funcțiunea de locuire fiind dublată de spații cu funcțiuni de comerț și / sau prestări servicii.

În prezent, loturile studiate sunt ocupate de case de locuit dezvoltate pe parter, parter și etaj; pentru care s-au început demersurile de desființare, în vederea eliberării amplasamentului pentru noile funcțiuni.

Amplasamentul face parte dintr-un șir de construcții particulare, începând din intersecția str. Gh. Doja cu str. Rodnei. La colțul străzii Gh. Doja cu str.Lăpușna se găsește clădirea sediului Direcției de Sănătate Publică Mureș (str. Gh.Doja nr.34), clădire clasată în Lista monumentelor istorice cu cod LMI MS-II-m-B-15498 (la distanță de 63,4m de zona studiată în prezentul PUZ) .

La limita laterală stânga, amplasamentul se învecinează cu fostul DEMA (un complex de clădiri P+1 cu spații comerciale și de prestări servicii).

La limita posterioară a terenului, amplasamentul se învecinează cu clădiri de locuit care au acces din str. Rodnei.

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații. Rețelele edilitare sunt pozate paralel cu str. Gh. Doja, de unde pornesc racorduri către zona studiată.

2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului. Pe amplasament nu sunt elemente valoroase de cadru natural sau construit.

2.8 Disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- lipsa acceselor necesare pentru deservirea noilor funcțiuni	- asigurarea acceselor în corelare cu funcțiunile preconizate
- lipsă circulații interioare și locuri de parcare	amenajare drumuri de incintă și parcaje;

FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- clădiri de locuit cuplate cu regim mic de înălțime, în apropierea centrului istoric	reglementarea urbanistică a zonei și realizarea unor funcțiuni adecvate;
- construcții compacte, segmentate în apartamente cu proprietari diferiți forțați să utilizeze terenul în comun prin indiviziune - fărâmițarea loturilor	- promovarea unor politici urbane prin care să se stimuleze refacerea loturilor pentru o gestionare mai bună și pentru asigurarea condițiilor întreținere și exploatare corectă a acestora
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- imobile cu spații plantate îmbătrânite;	- reglementarea spațiilor plantate conform RLU;
PROBLEME DE MEDIU	
-	-

2.9 Opțiuni ale populației

Zona este conturată foarte clar ca zonă de locuit în vecinătatea unor servicii și dotări.

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de urbanism pentru elaborarea acestei documentații confirmă interesul autorității locale pentru consolidarea zonei ca UTR cu caracter preponderent de locuire, servicii și comerț.

Realizarea investiției este oportună, funcțiunile propuse (locuire, comerț, servicii) și nivelul de abordare oferind un plus de calitate cetățenilor municipiului.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare s-a avut în vedere consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic, cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație. Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, condițiile de fundare.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării de noi investiții.

Din avizele de amplasament obținute de la furnizorii de utilități rezultă că terenul poate fi echipat cu infrastructură edilitară necesară, rețelele publice fiind la limita amplasamentului, iar soluțiile de echipare tehnico-edilitară sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona de studiu este situată în zona A, **UTR – CP3 – Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate**, având folosința actuală de curți, construcții și altele.

Utilizări admise

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;

- activități productive manufacturiere, nepoluate și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de 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, reprezentanțe de firme;
- locuințe;
- hoteluri, pensiuni, hosteluri și funcțiuni conexe;
- scuaruri plantate de interes public.

Utilizări admise cu condiționări

- conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată;
- unități de alimentație publică;
- extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - 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.

Utilizări interzise

- funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- activități productive și depozitari de orice alt tip decât cele specificate la utilizării admise;
- activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- construcții noi cu funcțiuni de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investiției propuse.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelelor de teren studiate. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Accesele auto și pietonale în incinta studiată se vor realiza din strada Gheorghe Doja.

În incintă vor fi organizate platforme pavate sau din asfalt pentru circulația autovehiculelor și circulația pietonală.

Parcărilor locatarilor și vizitatorilor se vor amplasa în incintă, pe terenul beneficiarului.

Capacitatea de transport al străzii Gh. Doja este suficientă pentru a prelua funcțiunea propusă.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul PUZ se propune conformarea funcțională a zonei studiate din **UTR – CP3 – zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100 m de la monumente sau ansamblui protejate, în UTR – CP3 - subzona CP3z.**

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

I. Utilizări admise

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de 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, reprezentanțe de firme;
- locuințe;
- hoteluri, pensiuni, hosteluri și funcțiuni conexe;
- scuaruri plantate de interes public.

II. Utilizări admise cu condiționări

- conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată;
- unități de alimentație publică;
- extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - 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.

III. Utilizări interzise

- funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- activități productive și depozitari de orice alt tip decât cele specificate la utilizării admise;
- activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- construcții noi cu funcțiuni de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.5.2. Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupărilor de clădiri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- 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 **3,0** metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- 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 **25,0** 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 minimă 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 cel puțin de **3,0** metri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin **3,0** metri;
- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,0** metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- 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 30 m²;
 - (2) – curțile vor avea o suprafață de minim 22% din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30 m² și cu o lungime de minim 6,0 metri;
 - (3) – 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;
- 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 3/4 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 însorire.

Circulații și accese

- 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 cazul construcțiilor noi înscrise în fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de 3,0 metri în 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, 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.

Staționarea autovehiculelor

- nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;
- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare ; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;
- în vecinătatea directă a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

Aspectul exterior al construcțiilor

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor pentru 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 rezalite 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 rezalite 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 rezalite;
- 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 localizarea, dimensiunile și forma acestora, pe bază de studii de specialitate;
- învelitorile pentru acoperișuri de tip șarpantă vor fi realizate din țiglă, pietre artificiale sau tablă plană prevopsită și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- 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;

Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută obligatoriu 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 bransamentele noi 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.

Spații libere și spații plantate

- 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;
- 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 100m².

Împrejmuiri

- 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;
- se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

3.5.3 Bilanț teritorial

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRI existente	976,19	46,57%
PLATFORME, TROTUARE	262,00	12,50%
SPATII VERZI	857,81	40,93%
TOTAL	2.096,00 mp	100,00 %

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRI propuse	1035,00 mp	49,38 %
PLATFORME, TROTUARE	793,00	37,83%
SPATII VERZI	268,00	12,79%
TOTAL	2.096,00 mp	100,00%

3.5.2 Indicatori urbanistici pentru incinta studiată

POT existent incinta = 46,57 %	POT propus incinta = 49,38 %	POT maxim = 60,00 %
CUT existent incinta = 0,59	CUT propus incinta = 1,96	CUT maxim = 1,80

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există toate utilitățile necesare funcționării noilor funcțiuni. Amplasamentul este racordat la rețelele de utilități existente în zonă. La nevoie, se vor executa lucrări de refacere a bransamentelor la rețelele de utilități publice.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

3.6.2 Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransament de la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

Conform Studiului de soluție elaborat de INTRA Serv, noua construcție se poate alimenta din PT 487 existent în imediata vecinătate a amplasamentului.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin bransament de la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă.

3.7 Protecția mediului

Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului.

Din activitatea acestei investiții pot rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Circulația terenurilor

Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenurilor fiind practic nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal propune reconformarea zonei – **CP3 – zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100 m de la monumente sau ansamblui protejate,**

în zona **CP3z – pentru construire ansamblu de locuințe cu spații comerciale la parter.**

Realizarea investiției reglementată prin PUZ va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece va stimula economia locală, va genera locuri noi de muncă și venituri suplimentare la bugetele central și local, provenite din taxele și impozitele aferente activităților desfășurate.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală ca o entitate bine definită și coerentă.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONĂ „CP3” ÎN ZONĂ „CP3z” PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINŢE CU SPAŢII COMERCIALE LA PARTER

str. Gheorghe Doja, nr.24-26-28-30, Tg. Mureş -

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic General al localității Tg. Mureş, precum și prezentul Regulament Local de Urbanism afereant P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afereant devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în **UTR CP3z - zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100 m de la monumente sau ansamblui protejate.**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

I. Utilizări admise

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;

- activități productive manufacturiere, nepoluate și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de 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, reprezentanțe de firme;
- locuințe;
- hoteluri, pensiuni, hosteluri și funcțiuni conexe;
- scuaruri plantate de interes public.

II. Utilizări admise cu condiționări

- conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată;
- unități de alimentație publică;
- extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărui surse potențiale de incomodare sau poluare.

III. Utilizări interzise

- funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- activități productive și depozitari de orice alt tip decât cele specificate la utilizări admise;
- activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- construcții noi cu funcțiuni de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupărilor de clădiri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- 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 **3,0** metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- 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 **25,0** 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 minimă 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 cel puțin de **3,0** metri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin **3,0** metri;
- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,0** metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- 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 30 m²;
 - (2) – curțile vor avea o suprafață de minim 22% din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30 m² și cu o lungime de minim 6,0 metri;
 - (3) – 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;
- 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 3/4 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 însorire.

Circulații și accese

- 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 cazul construcțiilor noi înscrise în fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de 3,0 metri în 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, 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.

Staționarea autovehiculelor

- nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;
- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare ; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;
- în vecinătatea directă a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

Aspectul exterior al construcțiilor

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor pentru 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 rezalite 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 rezalite 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 rezalite;
- 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 localizarea, dimensiunile și forma acestora, pe bază de studii de specialitate;
- învelitorile pentru acoperișuri de tip șarpantă vor fi realizate din țiglă, pietre artificiale sau tablă plană prevopsită și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- 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;

Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută obligatoriu 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 brânșamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Spații libere și spații plantate

- 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;
- 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 **100m²**.

Împrejmuiri

- 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;
- se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

V. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 60 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 1,8

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZOCS Angela