

CP3z – ZONA CENTRALA CUPRINZAND CLADIRI SITUATE IN INTERIORUL RAZEI DE 100 M DE LA MONUMENTE SAU ANSAMBLURI PROTEJATE

1.GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona Centrală cuprinzand cladiri situate in interiorul razei de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate e parte a zonei centrale a municipiului , situata la periferia tramei stradale constituita la sfarsitul sec.XIX.

Zona se caracterizeaza printr-o structura functionala complexa ce combina elemente de centralitate ,caracterizata de mixajul dintre activitatile de interes general cu acces public si functiunea de locuire cu prezenta semnificativa.

Această zonă conține o parte a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (clasate în Lista Monumentelor Istorice sau propuse a fi clasate) și este alcătuită din clădiri publice actuale și foste clădiri rezidențiale cu valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri fara valoare.

Tesutul urban este caracterizat de parcelarul relativ uniform de latime medie cu fronturi inguste si adancimi variabile ,de organizare urbanistica preponderent 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 a 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.

2.CONDITIONARI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **zonei CP3z** - 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 si Direcției de Cultura Judetana Mures. 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,memoriala sau simbolica 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.

Studiul evidenziază mai multe categorii de fond construit:

- clădirile și ansambluri clasate ca monument istoric din interiorul zonei au fost evidențiate și marcate ca atare în 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 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.

3. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura pe baza de proiecte de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări ameliorarea imaginii tradiționale a zonei în concordanță cu specificul și caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarilor, organizarea spațiilor plantate și a mobilierului urban.

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 de locuire de servicii și comerț (tertiare), de administrarea afacerilor, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, spații verzi amenajate.

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

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

-funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistența 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 de PUZCP sau studii de inserție fundamentate funcțional și istoric

-curți și spații plantate, 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 actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul zonei centrale se vor menține echipamentele de interes public existente.
- 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 cazurile 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;
- 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 Cultura Mures.

ART.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasificate, nepropuse pentru clasificare 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;
- 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 clădirii.

ART.3 – UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozitari de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților;
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare ;

- lucrări de terasament de 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;

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor.

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; 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;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- se admite delimitarea terenurilor aferente cladirilor sau grupurilor de cladiri

ART.5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada ,de dispunere pe aliniament sau in retragere fata de aliniament,la o distanta de cel putin 4,0 m;
- pentru parcela de pe strada Marasti nr.16 se stabileste limita alinerii catre strada conform avizului MCIN nr.99/Z/02.07/2018 .

ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea 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;

- in cazul regimului de construire izolat pentru parcela propusa pentru mobilare distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin **5,0** metri,in conditiile respectarii normelor privind insorirea;
- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5,0 metri in conditiile respectarii normelor privind insorirea;

ART.7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIASI PARCELA

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități principale ce necesită lumină naturală.

ART.8 – CIRCULATII SI 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 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 pasajde minim **3,0**metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

– în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea imbracamintilor permeabile, din materiale naturale.

ART.9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea vehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;parcarea autovehicolelor 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 autovehicolelor în curtile vizibile sau în fața clădirilor clasificate sau propuse pentru clasificare ca monumente istorice;
- 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 ,în 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.

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi stabilită 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.
- pentru parcela propusă pentru mobilare regimul maxim de înălțime propus este de subsol,parter,mezanin + 3 etaje (duplex la ultimul nivel)
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge 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;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 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;
- 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 decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).
 - 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;
 - tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, ; prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane integrabile prin contrast;
 - în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigură o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
 - în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale se recomandă limitarea vitrinelor de expunere strict la conturul anterior al ferestrelor;
 - se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
 - învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
 - prin excepție în situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri; jigheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională;
 - arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional;
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
 - se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
 - raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter pentru care sunt acceptabile formule contemporane; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice
 - firmele și reclamele se vor înscrie în regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- se interzice in 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;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ART.12– CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI GESTIONAREA DESEURILOR

- toate construcțiile vor fi 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 bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- firidele de bransament 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 vizibila a cablurilor CATV;

ART.13– SPATII LIBERE SI SPATII 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;
- 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);
- spatiile libere (suprafete ce au o imbracaminte de orice tip) vor utiliza materiale traditionale (dalaje din piatra de tip permeabil) ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART.14– IMPREJMUIRI SI PORTI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor si a portilor de acces in ganguri astfel:

- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune eventual 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, se recomanda 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; împrejurimile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regula din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;
- in cadrul ansamblurilor de cladiri realizate pe principiul urbanismului deschis,imprejurimile se vor inlocui cu gard viu si peluze amenajate;

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim va fi cel reglementat de RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv fara a depasi:

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

-POT_{max}=50% 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.

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC / m² teren)

CUT maxim va fi cel reglementat de RGU sau 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 si parcela propusa spre mobilare prin PUZ

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