

P.U.Z.

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE
COLECTIVE MICI CU SERVICII LA PARTER,
UNIFICARE TEREN, DEMOLARE PARȚIALĂ
EDIFICATE**

BENEFICIAR: S.C. Anvergo S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Arany János nr. 35-39, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 11.2023

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL

SC ARHITECTON SRL

ȘEF PROIECT

Arh. Kovacs Angela

PROIECTANȚI URBANISM

Arh. Kovacs Angela

Arh. Țintoșan Oana

PROIECTANȚI SPECIALITATE

SC MULTINVEST PROIECTARE SRL

Ing. Hereș Radu

Instalații HVAC și sanitare:

Ing. Tar Imre

Instalații electrice:

Ing. Cândea Călin

PROIECTANT SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Ing. Lukacs Peter

CUPRINS

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU

2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

3. CUPRINS

4. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a investiției P.U.Z.

1.2. Scopul și obiectivele P.U.Z.

2. Delimitarea Zonei Construite Protejate

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate – cadru legislativ – normativ

2.2. Studiu istoric general

2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de deservire, decelare calităților diferitelor componente ale zonei studiate

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorilor elementelor componente

2.4.a. Dezvoltarea generală a zonei

2.4.b. Caracterul general al construcțiilor din stradă

2.4.c. Proprietarii din zona numerelor 33-37

2.4.d. Construcția casei de locuit de la numerele 33-35

2.4.e. Locul casei nr. 33-35 în arhitectura orașului

2.4.f. Fabrica de mezeluri Petry – nr. 35

2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

3. Studiu urbanistic specific pentru documentațiile de urbanism cu caracterizarea situației zonei și a relației zonă-localitate

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z.

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

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

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

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul localității, conform P.U.G.2002

3.2.a. Încadrare în planul unității administrativ teritoriale

3.2.b. Elementele caracteristice rezultate din P.U.G. 2002

3.2.c. Propuneri de organizare funcțională conform P.U.G 2002

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

2022

3.2.e. Propuneri de organizare funcțională conform P.U.Z.C.P. Tg. Mureș, aflat în lucru

3.2.f. Evidențiere obiectivelor de interes public

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente

3.3.a. Relaționări între funcțiuni

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

3.3.c. Aspecte calitative ale fondului construit

3.3.d. Asigurarea cu servicii a zonei

3.3.e. Asigurarea cu spații verzi

3.3.f. Existența unor riscuri naturale

3.3.g. Principalele disfuncționalități

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic

3.4.a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată

3.5. Precizarea limitei studiate

4. Alte studii de fundamentare

4.1. Probleme de trafic și aspecte conexe

4.2. Echipare edilitară

4.3. Probleme de mediu

4.4. Condițiile geotehnice ale amplasamentului

4.5. Probleme de management urban

5. Propuneri de dezvoltare zonală

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale concretizate în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbare de utilizare

5.1.a. Propuneri de mobilare a terenului beneficiarului

5.1.b. Protejarea tramei stradale și a parcelarului

5.1.c. Nuanțarea reglementărilor la nivel de zonă studiată

5.1.d. Atitudinea față de imobile

5.1.e. Tipuri de intervenție asupra imobilelor

5.1.f. Renovarea și restaurarea clădirilor din zona construită protejată

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale

5.3. Dezvoltarea echipării edilitare

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament

5.5. Bilanț teritorial

5.6. Analiză cost-beneficiu sub aspect socio-economic

5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate

6. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

7. PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

8. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

DENUMIRE	SCARA	NUMĂR
1. Plan de încadrare în P.U.G. aprobat în 2002	1 : 5.000	A1.1
2. Plan de încadrare în actualizare PUG aprbat în 2022	1: 5.000	A1.2
3. Plan de încadrare în PUZ CP în elaborare	1: 8.000, 1: 4.000	A1.3
4. Plan încadrare în ETERRA	1: 5.000	A1.4
5. Plan de încadrare în zonă – ortofoto	1: 1.000	A1.5
6. Plan de analiză a situației existente și de evidențiere a disfuncționalităților	1: 1.000	A2.1
7. Plan de analiză a situației existente pe teren beneficiar	1: 500	A2.2
8. Plan de analiză a situației cadastrale în jurul anului 1900	1: 1.000	A2.3
9. Plan de situație și edificate la momentul demolării fabricii de mezeluri - 2007	-	A2.4
10. Plan de reglementări urbanistice- analiza propuneri restructurare	1: 1.000	A3.1
11. Plan de reglementări urbanistice- categorie de intervenție	1: 1.000	A3.2
12. Plan de reglementări urbanistice- teren beneficiar	1: 200, 1: 500	A3.3
13. Plan de reglementări urbanistice- mobilare teren beneficiar	1: 200, 1: 500	A3.4
14. Desfășurată stradală existentă	-	A5a
15. Desfășurată stradală propunere	-	A5b
16. Randări	-	A5c-A5g
17. Plan de obiective	1: 500	A6

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU SERVICII LA PARTER, UNIFICARE TEREN, DEMOLARE PARȚIALĂ EDIFICATE

1. INTRODUCERE

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

Denumirea investiției: P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe colective mici cu servicii la parter, unificare teren, demolare parțială edificate

Amplasamentul investiției: str. Arany János nr. 35-39, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: S.C. Anvergo S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Data: 11.2023

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE P.U.Z.

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să construiască un ansamblu de locuințe colective cu servicii la parter pe terenul proprietatea societății Anvergo S.R.L.

Deoarece se construiește pe trei parcele și se solicită majorarea regimului de înălțime aprobat de la P+2E la P+2E+3Retras sau mansardă și C.U.T. de la 1,5 la 1,8 (cu 20% mai mult decât cel existent), pentru această investiție a fost solicitat întocmirea unui P.U.Z.

Trebuie menționat că municipiul a aprobat actualizare P.U.G., în care, pentru zona studiată în această documentație se propun înălțimi de P+2+M, P.O.T. 50% pentru parcele de front și 65% pentru parcele de colț, C.U.T. 1,5 pentru front și 1,8 pentru colț.

Terenul aparține intravilanului municipiului Tg. Mureș, este situat în zona centrală protejată a acestuia. Zona este reglementată în P.U.G. ca **C.P. – zonă centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.**

Este în curs de întocmire un P.U.Z. zona construită protejată.

Terenul este evidențiat în următoarele cărți funciare:

- C.F. nr. 120792/Tg. Mureș, nr. cad. 120792, teren intravilan, categorie de folosință "curți construcții" în suprafață de 1234,00 mp, construit cu două clădiri denumite "construcții de locuințe":

- C1–corp 1, S+P, Ac = 194,00 mp
 - Subsol – 3 pivnițe, 1 coridor
 - Parter – 5 camere, 4 debarale, 1 hol, 1 antreu, 1 sas, 1 vestiar, 1 baie, 1 depozit, 1 terasă.
 - C2– corp 2, P+ 2E, Ac = 855,00 mp
 - Parter – 2 casa scării, 2 WC, 2 oficii, 2 holuri, 1 sală, 1 atelier, 1 vestiar, 1 curte interioară, 4 hale de producție, 1 depozit.
 - Etaj 1 – 2 casa scării, 2 coridoare, 1 grup sanitar, 3 birouri, 3 vestiare, 2 WC, 3 săli, 1 depozit, 1 hol, 1 sas, 2 hale de producție.
 - Etaj 2 – 2 casa scării, 2 coridoare, 1 vestiar, 2 grupuri sanitare, 3 săli, 1 birou, 1 arhivă.
- C.F. nr. 141040/Tg. Mureș, nr. cad 141040, teren intravilan, categorie de folosință “curți construcții”, în suprafață de 1.280,00 mp, teren liber de constructii.
- C.F. nr. 134357/Tg. Mureș, nr. cad 134357, teren intravilan categorie de folosință “curți construcții”, în suprafață de 687,00 mp, teren liber de constructii. Proprieta etse S.C. ANVERGO S.R.L.
Suprafața totală este de 3.201,00 mp.

În primul rând trebuie precizat că studiul de față nu este un studiu tipic de zonă construită protejată. Conform legislației în vigoare, zonele construite protejate aflate în centrele istorice ale localităților ar trebui să fie delimitate și protejate prin studii unitare, făcute pe întreg teritoriul desemnat ca protejat. Fiecare unitate teritorial-administrativă are obligația să instituie, să protejeze zonele definite, în totalitatea teritoriului, prin studii făcute pe cheltuiala acestora. În municipiul Tg. Mureș nu există documentație de urbanism P.U.Z.C.P.+R.L.U.aprobat, acestea fiind in lucru.

Din această cauză s-a convenit prin avizul de oportunitate dat de autoritatea locală, ca zona studiată în documentația de față să se limiteze la o porțiune din zona centrală protejată a municipiului Tg. Mureș, anume cea delimitată de străzile Arany János, Cloșca, Cuza Vodă și imobile private, cu studierea frontului opus.

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

- detalierea până la nivel de parcelă a reglementărilor generale stabilite prin P.U.G.-ul aprobat;
- reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective, prin stabilirea unor reguli de construire clare;
- stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective;
- realizarea unui instrument de lucru eficient și ușor operabil de către administrația publică locală, proprietari și proiectanți care să asigure un echilibru între protejarea elementelor de patrimoniu și dezvoltarea, modernizarea zonei;

- punerea în valoare a elementelor de specificitate și întărirea caracteristicii identitare a zonei istorice a municipiului;
 - protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică;
 - asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din localitate și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- Pentru inițierea documentației urbanistice au fost obținute următoarele acte administrative:
- certificat de urbanism nr. 1148/18.07.2022 pentru elaborare P.U.Z.;
 - avizul C.T.A.T.U nr.18/74 din 09.09.2022 asupra studiului de oportunitate privind inițierea P.U.Z.;
 - avizul de oportunitate nr.27/01.11.2022 pentru elaborare P.U.Z., în care se stabilește ca zona de studiu cea cuprinsă între străzile Arany János, Cloșca, Cuza Vodă, imobile private, cu studierea frontului opus
 - avizul C.T.A.T.U .nr 9/44 din 30/06/2023 pentru avizare P.U.Z.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. JUSTIFICAREA INIȚIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE – CADRU LEGISLATIV - NORMATIV

Beneficiarul documentației a achiziționat terenul aflat pe strada Arany János, cu acces din aceasta. Aici se dorește construirea unui ansamblu de clădiri care să îmbine serviciile cu locuirea, profitând de amplasament, cadru construit, prestigiul zonei, proiectat cu concepte urbanistice moderne.

Deoarece se dorește o ocupare a terenului atipică pentru reglementările aprobate, s-a solicitat întocmirea unei documentații urbanistice care să justifice modul de construire. Zona de studiu s-a stabilit a fi străzile și imobilele limitrofe.

Zona protejată a municipiului Tg. Mureș s-a stabilit prin P.U.G. Tg. Mureș, aprobat cu H.C.L. 257/19.12.2002, conform caruia am primit prezentul Certificat de urbanism. Acesta nu a fost urmat de întocmirea unui P.U.Z. – Zona construită protejată a municipiului Tg. Mureș.

De la acea dată s-a întocmit actualizarea P.U.G, aprobată prin H.C.L. 404/24.11.2022 și s-a demarat întocmirea P.U.Z.- C.P.

Documentația de față are la bază un Certificat de Urbanism eliberat în timpul valabilității P.U.G. 2002, pe care îl citează și folosește. Sunt menționate și prevederile P.U.G. aprobat în 2022.

Zona studiată în documentația de față este cuprinsă în P.U.G. aprobat in 2002 în zona funcțională **CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.**

În P.U.G. aprobat în 2022, denumirea funcțională a amplasamentului este **CP – Zona centrală situată în interiorul zonei construite protejată**, în subzona **CP1c – Subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice având**

configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri(max P+2+M0 dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă, având drept caracteristică parcele foarte lungi(tip sfoară)

În vecinătate, la mai puțin de 100m se află următoarele monumente istorice:

- MS-II-m-B-15493 – Vila Csiszar-Varodi, strada Cuza Vodă nr. 97 – circa 1910;
- MS-II-m-A-15510 – fostul Muzeu al Meseriilor Ținutului Secuiesc, azi Muzeu de Științe Naturale, strada Horea nr. 24 – 1890-1893.

2.2. STUDIU ISTORIC GENERAL

La baza analizei zonei a stat studiul istoric întocmit de istoricul Orbán János.

Patrimoniul istoric arhitectural al zonei este caracterizat printr-un parcellar și mod de construire rural, în care s-a intervenit puțin în ultima perioadă.

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

Așa cum am menționat în capitolul 1.2, documentația de față nu este studiul întregii zone construite protejate a municipiului Tg. Mureș, așa cum este ea delimitată în P.U.G. aprobat. Municipiul a demarat întocmirea P.U.Z. zonă construită protejată, conform delimitării din actualizare P.U.G. Tg. Mureș aprobat în 2022.

Documentația de față reglementează cele trei parcele ale beneficiarului și studiază zona limitrofă cuprinsă între străzile Arany János, Cloșca, Cuza Vodă și imobile private.

2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORILOR ELEMENTELOR COMPONENTE

2.4.a. Dezvoltarea generală a zonei

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

Actuala stradă Arany János este deja reprezentată clar pe prima hartă a orașului Târgu Mureș, realizată în anul 1750 de către autoritățile militare habsburgice. Strada este

schităată aproape în toată lungimea sa actuală, așadar, cu siguranță, are antecedente din secolul anterior. Denumirea sa arhaică, „strada Mică a Sâncraului” apare în documente în 1821, în anul 1805 este încă descrisă ca „ramificația străzii Sâncrai, care se îndreaptă spre manufactura de bere”, o trimitere clară la manufactura de bere, construită de municipalitate la mijlocul secolului al XVIII-lea, existentă în perioada Habsburgică în zona sălii polivalente de astăzi.

Potrivit primei reprezentări ilustrate cunoscute despre zonă, acuarela realizată de către Mikolai Tóth István (1822), în prima parte a secolului al XIX-lea zona străzii Arany János avea un puternic caracter rural. Se remarcă și pe această reprezentare lățimea deosebită a străzii, aspectul căreia a fost marcat de case simple, în majoritatea cazurilor de înălțimi reduse, cu șarpante în trei sau patru ape, acoperite cu șindrilă, în mai multe cazuri cu cerdac amplasat pe frontul principal. În această perioadă și în această zonă existau mai multe porți carosabile și pietonale de lemn acoperite, caracteristice arhitecturii populare. Acest specific rural al zonei a rămas dominant până la ultimele decenii ale secolului al XIX-lea, însă pe mai multe locuri s-a păstrat chiar până la începutul noului mileniu, ultimele case vechi de acest tip fiind demolate în deceniul trecut. Parcelarul tradițional, păstrat până-n zilele noastre pe latura sudică a străzii, reprezintă, de asemenea, moștenirea acestei perioade.

Menționăm, că în perioada primariatului lui Bernády György au existat propuneri serioase pentru lărgirea tramei stradale în cvartalul definit de străzile Aurel Filimon – Arany János – Cuza Vodă – Horea. În 1905, o parte a proprietarilor din zona Arany János, în frunte cu Nemes Albert, au propus autorităților orașului spre vânzare parcelele aflate pe latura de sud a străzii, între numerele 2–10, pentru scopurile construcției noii primării. Au propus totodată deschiderea a două noi ulițe în zonă, între străzile Aurel Filimon și Cuza Vodă, în dosul parcelelor lungi de pe Arany János, respectiv între străzile Horea și Arany (lângă Muzeul Industrial Secuiesc). Propunerea a fost însă considerată nefavorabilă din punct de vedere financiar de către inginerul șef al orașului și până la urmă respinsă.

Singura schimbare urbanistică semnificativă pe strada Arany János a reprezentat îndreptarea străzii în capătul exterior, dinspre actuala stradă Cuza Vodă. Pe ridicarea topografică a intravilanului, finalizată în anul 1899, se poate observa clar, că secțiunea finală a străzii a fost de fapt actuala stradă Cloșca, linia dreaptă a străzii este așadar rezultatul unor reglementări și intervenții urbanistice ulterioare. Pe hărțile editate în 1903 situația este neschimbată, însă pe harta din 1911 a orașului apare deja linia dreaptă actuală. Este clar, că modificarea a avut loc cândva în a doua parte a anilor 1900, cu mare probabilitate în 1906, când instrumentele contemporane de evidență a primăriei semnalează lucrări de acest gen în zonă.

2.4.b. Caracterul general al construcțiilor din stradă

Se pare, că aspectul străzii pe tot parcursul secolului al XIX-lea a rămas unul mai modest, cu clădiri caracteristice mediului rural, în mai multe cazuri realizate chiar din lemn sau pe structură de lemn. Pe unele parcele, mai ales în capătul dinspre oraș al străzii, apar și case din cărămidă, cu 3-4 ferestre spre stradă, cu soluții specifice barocului tardiv, încă prezente în arhitectura orașului în prima parte a secolului al XIX-lea. Țesutul urban a

conservat și el caracteristicile tradiționale, parcelele de tip bandă, relativ înguste. Această structură a parcelarului (grădini lungi în dosul curților) reflectă existența preocupărilor agricole în aceste zone – pe vremuri limitrofe – ale orașului.

Construcțiile de lemn și din materiale mai puțin durabile au fost obișnuite în această stradă și în ultimul deceniu al secolului al XIX-lea, mai ales, că regulamentul de construcții al orașului, elaborat în 1881, deși a favorizat construcțiile din materiale neinflamabile în tot orașul, ”ținând cont de locuitorii mai puțin înstăriți ai orașului” a definit o zonă exterioară, unde a permis și în continuare construcțiile de lemn, iar strada Kisszentkirály (Arany János) făcea parte aproape în întregime din această zonă limitrofă, punctul de limită al perimetrului acestuia fiind casa fotografului Ciehulski, aflată pe colțul străzii Arany János cu strada Călărașilor.

Nu este așadar de mirare, dacă în 1895 a fost autorizată sub numărul 43, vizavi de construcția lui Mónus și Kiss, o construcție din lemn, acoperită cu șindrilă pentru beneficiarul Fehér György. Tot în acest an, proprietarul lotului de sub numărul 45, Lokody János (de altfel un angajat al Tablei Regești), după ce viscolul din 27 februarie 1895 i-a dărâmat casa în întregime, a reconstruit clădirea cu trei camere din materiale simple – numai fațada dinspre stradă și hornul au fost zidite din cărămidă, restul pereților fiind făcute din nuiiele „după moda veche”, totul acoperit cu șindrilă. În 1896, sub numărul vechi 33 calfa de dulgher Kiss József (identic cu comanditarul casei cercetate în detaliu în capitolele următoare) a construit în curte din nuiiele, acoperită cu șindrilă o locuință compusă din două camere și o bucătărie. Sub numărul de casă vechi 34, în imediata vecinătate a casei cercetate în acest studiu, văduva lui Rosenbaum György a încercat să autorizeze în 1898 o casă pe structură de lemn, din nuiiele, acoperită cu șindrilă, compusă din două camere și o bucătărie (după planurile dulgherului Mán Mihály), comisia de construcții a autorizat construcția până la urmă numai cu calcan de cărămidă dinspre vecini, casa fiind situată în extremitatea estică a parcelei. Tot ea a construit în 1899 sub numărul vechi 51 o fațadă de cărămidă pentru o casă simplă țărănească cu trei încăperi, după planurile zidarului Hann József.

Pe lângă aceste soluții mai simple și mai puțin costisitoare au fost prezente în stradă, bineînțeles, și construcțiile de cărămidă, tot mai exigente spre sfârșitul secolului. În anul 1899 profesorul școlii gimnaziale de stat aflate în apropiere, Barabás Endre a lărgit casa sa existentă cu o construcție de cărămidă dinspre stradă, în execuția zidarului Óváry József, cu o fațadă mai puțin exigentă, cu patru ferestre spre stradă și o poartă carosabilă zidită din cărămidă. În anul 1898 sub numărul vechi 32 de pe strada Arany János, proprietara Kálki Ágnes a reconstruit frontul dinspre stradă din cărămidă, este vorba despre realizarea unei fațade principale modeste, după planurile lui Hann József.

Proiect de clădire mult mai exigent poate fi considerat cea realizată pentru măcelarul Mózes Károly de către fostul inginer al orașului, Jelinek Antal în anul 1897, sub numărul vechi 24. Cu mare probabilitate casa este identică cu cea de sub numărul actual 21 și se pare, că a fost transformată ulterior, însă atât proiectul, cât și execuția decorului reflectă o calitate arhitecturală mult mai ridicată față de cele văzute până acum, totodată semnaleză pătrunderea arhitecturii de stil și în această zonă periferică a orașului. Pilaștrii compoziți, șirul de ove și șirul de console ale cornișei principale, respectiv cartușele frontoanelor reprezintă elemente morfologice bine cunoscute în arhitectura

neorenascentistă locală, însă decorul zoomorf, în special perechile de lebede, amplasate în frontonul ferestrelor, conferă un loc special fațadei în arhitectura locală a perioadei. Deși comanditarul și executantul nu poate fi identificat cu certitudine, un program decorativ asemănător se conturează și în cazul casei situate sub numărul actual 17 din stradă: poarta pietonală din axa centrală, respectiv cele șase ferestre ale fațadei sunt surmontate de cornișe decorate cu volute, în frontoane apar cartușe, în pervaz ghirlande, iar în friză console, caracteristice neorenascentismului și neobarocului acestei perioade. Închidem șirul acestor clădiri mai valoroase, construite la cumpăna secolelor, cu casa lui Végh Domokos (actualul Arany János nr. 6), rezultatul unei extinderi dinspre stradă a unei case mai vechi, în execuția maistrului constructor Soós Pál. Deși diferită față de cele văzute până acum, ritmul riguros, cărămida decorativă, respectiv calitatea ancadramentelor și a tâmplărilor conferă o valoare arhitecturală ridicată acestei fațade, realizate în anul 1901.

Clădirea cercetată în acest studiu, str. Arany János nr. 33–35 face parte din grupul acestor case de locuit cu un singur nivel, cu fațade largi, care au permis deja realizarea un program decorativ mai complex. Aceste fațade au fost decorate în stil neorenascentist sau neobaroc, reprezentând chiar și în zilele noastre elemente marcante ale peisajului urban din stradă. Dintre toate aceste clădiri, casa din str. Arany János nr. 33–35 prezintă, fără îndoială, cea mai ridicată calitate arhitecturală și poate fi considerată cea mai importantă clădire cu caracter de monument din stradă.

2.4.c. Proprietarii din zona numerelor 33-37

Din sursele arhivistice ale perioadei dualismului austro-ungar poate fi reconstruită atât situația topografică a zonei la sfârșitul secolului al XIX-lea, cât și proprietarii loturilor din această parte a străzii. Pe baza datelor arhivistice și a ridicărilor topografice, este clar, că între numărul actual 35 și colțul străzii Cloșca, existau la sfârșitul secolului al XIX-lea trei parcele diferite. Potrivit unei conscripții din anul 1898, parcela aflată pe colțul actualei străzi Cloșca, în aceea vreme strada Arany János nr. 42, se afla în proprietatea lui Grósz Károly (numărul topografic 500), un zugrav local cunoscut, care realiza și decorațiuni de biserică în această perioadă. Familia a rămas proprietară asupra lotului până la sfârșitul perioadei, în 1911 fiind menționată ca proprietară văduva lui Grósz Károly, Sárer (Scharer) Lina, la fel și în 1919. În anul 1898, parcela avea o formă neregulată, iar casa, cu mare probabilitate una mai modestă, era amplasată în partea de est a lotului, cu curtea orientată spre colț.

Parcela următoare, strada Arany János nr. 40, în 1898 a fost luată în evidență ca proprietatea lui Csekme Domokos (nr. topografic 499), tot el fiind proprietarul și în anul 1911. Cu mare probabilitate este vorba despre un tăbăcar târgumureșean, care în 1889 a participat cu produsele sale la o expoziție industrială locală. În următorii ani însă proprietarul s-a schimbat: în 1919 și această parcelă a fost înregistrată în proprietatea vecinului, cunoscutul măcelar târgumureșean Petri Zsigmond, cele două parcele așadar au fost unificate. Potrivit hărții cadastrale din 1898, acest lot a fost unul mai lat față de cel anterior, iar casa, probabil una mai modestă, cu planimetrie dreptunghiulară, a fost construită în aliniamentul străzii, în mijlocul parcelei. În curte putem observa mai multe clădiri anexe, gospodărești. În dosul acestor două loturi (nr. 40 și 42), situate aproape de

colțul actualei străzi Cloșca, nu existau grădini (nefiind așadar, spre deosebire de majoritatea celor aflate pe această latură a străzii, parcele de tip bandă).

Următorul lot, vechiul număr 38 din stradă (astăzi Arany János nr. 37) în anul 1898 a fost înregistrată ca proprietatea măcelarului târgumureșean Petri Zsigmond. Izvoarele de arhivă ne permit detalierea istoricului acestei construcții, astăzi inexistente, realizate de către Petri Zsigmond în anul 1892. Proprietarul a solicitat de la municipalitatea orașului autorizarea construcției unei case noi în data de 15 martie 1892, comisia de construcții s-a întrunit în fața locului în data de 21 martie și a stabilit limitele construcției dinspre vecinul Csekme Domokos, dinspre stradă linia de construcție fiind linia dreaptă trasă între fațadele caselor învecinate de la numerele vechi 36 și 40. Comisia de construcții în principiu a acceptat și planul înaintat de către proprietar. Autorizația a fost emisă de către consiliul orașului din ședința din data de 26 martie 1892. Planul întocmit de către maestrul zidar Timár György prezintă o casă de locuit cu un singur nivel, cu planimetria în forma literei L, construită pe limita de vest a lotului (cu curtea orientată spre est, ca în cazul majorității parcelelor din zonă). Două camere mari sunt orientate spre stradă, trei încăperi sunt amplasate în aripa dinspre vest, ultimele două având funcția de bucătărie și cămară. Sub ultimele două încăperi este proiectată și o pivniță. În mod obișnuit în cazul acestui tip de plan, încăperile sunt accesibile de pe o cursivă amplasată de-a lungul fațadelor dinspre curte, de altfel cele cinci încăperi sunt legate între ele prin uși interioare. Desenul fațadei principale este unul deosebit de sumar, fiind marcate cele patru ferestre și poarta mare carosabilă, zidită din cărămidă. Șarpanta corpului principal stradă a fost proiectată în patru ape, iar cea a aripii dinspre curte în două ape.

2.4.d. Construcția casei de locuit de la numerele 33-35

Parcela de pe vechiul Arany János nr. 36 – actualul Arany János nr. 33–35 – pe baza ridicării topografice realizate între anii 1897–1899 avea o lățime și o suprafață dublă față de cele învecinate, fiind în proprietatea lui Balogh Dániel. În mijlocul parcelei apare o casă mai veche, în forma literei L, în curte observăm două clădiri anexe, iar în spate o grădină extinsă. Se pare însă, că proprietarii s-au schimbat exact în acești ani.

Izvoarele scrise dovedesc, că construcția a avut loc exact în perioada realizării ridicării topografice, cu puțin timp după cartarea acestei parcele. Noi proprietari, maestrul constructor Mónus Márton, respectiv dulgherul Kiss József au solicitat autorizația construcției în locul casei vechi, dărăpănate existente pe acest lot în data de 29 decembrie 1897. Evident, proprietarii au încercat să obțină autorizațiile în timp, la începutul primăverii anului viitor urmând să înceapă construcția. Comisia de specialitate a municipalității s-a întrunit în fața locului în data de 31 ianuarie 1898, unde au constatat, că construcția „casei duble de locuit” poate fi autorizată. Clădirea se compunea din 8 camere, 2 bucătării, 2 cămări de alimente, cu pereți de cărămidă, cu învelitoare de tablă deasupra corpului dinspre stradă, însă cu învelitoare de șindrilă deasupra corpului dinspre curte. Comisia a stabilit și aliniamentul stradal, linia de construcție fiind definită în raport cu casa existentă a lui Petri Zsigmond. Pe baza referatului comisiei, autorizația a fost emisă oficial de către consiliul orașului în data de 12 februarie, așadar presupunem, că pe parcursul anului 1898 construcția a fost începută. Deschiderea lată a parcelei a permis construirea unei case semi-detașate, de tip duplex, cu două apartamente separate, fiecare cu planimetria în

forma literei L, însă cu un zid comun, fără calcan și o fațadă principală comună. Casele dispun de curți separate, așadar au ganguri carosabile pe cele două laturi ale fațadei. Dispoziția planimetrică a celor două apartamente este identică. Sub ultimele încăperi ale acestei aripi este protejată o pivniță cu boltă prusească.

2.4.e. Locul casei nr. 33-35 în arhitectura orașului

Realizările anilor 1880 în Târgu Mureș au fost stăpânite de formele neorenascentiste, la modă în aceea vreme pe teritoriul Monarhiei Austro-Ungare. Principalele realizări locale ale acestui stil pot fi considerate Sediul Asociației Industriale ale Măcelarilor (piața Trandafirilor nr. 13), proiectat de Dósa László și realizat de antreprenorul reghinean Müller János (1888), Școala Romano-Catolică de Fete (Revoluției nr. 9), proiectată de Jelinek Antal și executată de maestrul Soós Pál, respectiv clădirea Muzeului Industrial Secuiesc, proiectată de cunoscutul arhitect budapestan Kiss István (1857–1902), profesorul Universității Tehnice (1890–1893). Preferințele stilistice ale târgumureșenilor au rămas asemănătoare și în prima jumătate a deceniului următor, deși decorul fațadei sediului Asociației Industriale ale Cizmarilor (1890) și bogatul program decorativ al casei lui Csernáth István (1893) arătau deja un decor mai abundent față de peisajul urban obișnuit.

De la jumătatea anilor 1890 se observă însă o schimbare calitativă și cantitativă clară în arhitectura târgumureșeană. Motivele inspirate din formele barocului și rococo-ului austriac prevestesc ascensiunea stilului neobaroc în arhitectura orașului. Principalele exemple ale stilului sunt noul sediu al Tribunalului (1896–1897), casa fabricantului de bere Bürger Albert (1897), sau cea a negustorului Gáspár Gyula din piața Trandafirilor nr. 52 (1897), casa președintelui camerei de comerț, Tauszig Hugó din strada Revoluției nr. 14 (1897), proiectată de inginerul-arhitect Dósa László și altele. Este clar, că la cumpăna secolelor devine tot mai răspândit decorul plastic de bună calitate, modelat de multe ori în stuc, cu elemente sculpturale de o deosebită valoare artistică. Ca factori în spatele acestui fenomen stilistic putem identifica, la nivelul proiectării, prezența unor ingineri pregătiți (Dósa László, Flesch Adolf, Jelinek Antal etc.), iar la nivelul execuției, activitatea Școlii Profesionale locale, care în anii 1890 a avut și un curs pentru industria prelucrării lutului, cu profesori specializați în sculptură arhitecturală și cu absolvenți talentați, precum viitorul sculptor Székely Károly.

Valoarea casei de locuit, construite pe strada Arany János de către Mónus Márton și Kiss József poate fi definită în oglinda acestor fenomene ale arhitecturii locale. Planimetria mai complexă față de casele simple de locuit ale epocii, structura fațadei, dar și bogatul decor plastic, care combină manierismul cu neobarocul, pot fi înțelese în acest cadru arhitectural. Presupunem, că atât în proiectare, cât și în realizarea decorului plastic au contribuit ingineri și meșteri locali bine pregătiți, identitatea cărora deocamdată nu ne este cunoscută.

În ceea ce privește planimetria, menționăm, că acest tip de plan semi-detașat, care utilizează mai eficient suprafața disponibilă și permite reducerea costurilor, a fost cunoscut în oraș încă din perioada barocă. În acest sistem au fost concepute după 1804 unele case de locuit cu un singur nivel ale profesorilor colegiului reformat din strada Ebhát (actuala stradă Mihai Kogălniceanu), după proiectul maestrului constructor clujean Johannes

Sommer (tot el a construit în acest sistem o parte din casele de locuit din Cluj-Napoca ale profesorilor colegiului reformat). Deși la Târgu Mureș nu s-a păstrat clădirea barocă în forma sa originală, casa semi-detașată de la nr. 4–6, construită în 1897 – așadar în perioada construcției lui Mónus Márton și Kiss József – păstrează această planimetrie.

2.4.f. Fabrica de mezeluri Petry – nr. 35

Gazdele nu s-au schimbat până la sfârșitul perioadei dualiste, în anii 1911 și 1919 tot familia Petri este menționată ca proprietarul casei, însă au reușit să cumpără între timp, după cum am văzut, lotul învecinat al lui Csekme Domokos: în 1919 sunt deja evidențiate în proprietatea lui Petri Zsigmond și a soției sale două parcele, numerele 38 și 40. În perioada interbelică pe aceste două loturi s-a construit fabrica de mezeluri a familiei Petri, demolată recent. Nu cunoaștem exact fazele de construcție ale acestei clădiri, cert este, că în 1932 Petri Zsigmond a fost înmormântat de la casa familială din stradă. Potrivit unei relatări de presă, în 1935 fabrica de mezeluri a familiei Petri a existat deja în strada Octavian Goga, fiind supraetajată în acest an în urma unei investiții mai mari. În perioada următoare, până la naționalizare, fabrica funcționa în continuu: în 1940 proprietarul fabricii de pe strada Octavian Goga nr. 38, Petri Sámuel, a fost amendat cu 25000 lei pentru că nu a afișat prețul produselor în întreprindere; potrivit unei relatări din 1942 fabrica fraților Petri a donat 100 de penghei pentru Crucea Roșie etc. Uzina a fost dotată cu cele mai moderne utilaje, în timpul războiului mondial au exportat conserve pentru trupele germane și italienești.

După terminarea războiului mondial, clădirea fabricii a fost preluată de stat în 1948. Se pare, că în această perioadă pe cele două loturi au existat concomitent fabrica și casa de locuit: conform amintirilor din 2002 ale lui Petry András, casa aflată sub numărul 40 a fost naționalizată, însă fabrica aflată sub numărul 38 a fost luată de stat fără să fie intabulată. A fost retrocedată familiei într-un stadiu avansat de degradare în 2002, după ce din anul 1996 s-a încetat producția. Clădirile ruinate ale uzinei au fost demolate pe parcursul verii anului 2007.

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

Au fost analizate următoarele direcții:

Fondul construit:

Zona este funcțional mixtă, cu clădiri de locuit cu funcțiuni complementare locuirii, clădiri de servicii, producție medicamente.

Disponerea este pe aliniament, cu construire în adâncimea loturilor.

Regimul de înălțime este maxim P+2 niveluri, cu înălțime mare dată de acoperișuri în panta.

Textura urbană:

Rețeaua stradală este istoric păstrată, cu prospect la stradă, cu lățime de 2 benzi și trotuare, aproximativ 10-11m.

Ocuparea terenurilor este în general mare, de la 50% la 80%.

Zone verzi amenajate:

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

Directii de reglementare:

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

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

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

Reglementările referitoare la valorile P.O.T. și C.U.T. trebuie să aibă un caracter director, orientat spre încurajarea păstrării fondului construit și a raportului construit-neconstruit. În Regulamentului aferent P.U.Z.C.P. este necesar să existe reglementări explicite referitoare la protecția potențialului patrimoniu arheologic al zonei. În Regulamentului aferent P.U.Z.C.P. sunt necesare reglementări explicite referitoare la condițiile de amplasare a panourilor publicitare, amplasării aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor care fac parte din ansamblurile de arhitectură situate în zonă.

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

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

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

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

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

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;

- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism. și de elaborare și actualizare a documentației de urbanism;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ordinul nr. 562/20.10.2003 pentru aprobarea Reglementarii tehnice “Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate”
- Legea nr.422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice.

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

- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș, aprobată cu H.C.L. 404/24.11.2022;
- Strategia de dezvoltare a mun. Tg. Mureș;
- Planul de mobilitate urbană al mun. Tg. Mureș;
- P.U.Z. zona construită protejată;
- Studii de eliberare și protejare a terenului;
- Studii geotehnice și topografice;
- Studii de aprovizionare cu utilități a terenului;
- Studiu istoric al imobilului proprietatea beneficiarului și a zonei.

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

În momentul de față nu sunt proiecte urbanistice de amplasare care să propună dezvoltarea zonei str. Arany János.

3.2. ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, CONFORM P.U.G. 2002

3.2.a. Încadrare în planul unității administrativ teritoriale

Amplasamentul se află în zona centrală protejată a mun. Tg. Mureș, între străzile Arany János și Cloșca. Este frontat la strada Arany János în partea nordică a acesteia și este delimitat de două străzi istoric construite – strada Arany János și Cloșca.

3.2.b. Elementele caracteristice rezultate din P.U.G. 2002

Evoluția zonei

Zona studiată face parte din zona centrală și protejată a mun. Tg. Mureș. Ultimele transformări semnificative ale zonei centrale au avut loc în anii '90 când a fost construită fabrica de medicamente. De atunci nu au fost făcute propuneri semnificative de remodelare urbană sau actualizare a principiilor de funcționare urbanistică a zonei studiate.

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

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

Zona are în continuare un potențial de dezvoltare major, cu condiția să se reglementeze unitar zona publică și cea privată și să se favorizeze avantajele istorice create voluntar în zona urbană centrală. Sunt în curs de aprobare proiecte care vizează circulația în Piața Trandafirilor, zona Teatrului Național, dar acestea încă nu sunt aplicabile.

Elemente ale cadrului natural

Terenul este plan, iar loturile învecinate sunt construite în majoritatea suprafeței. Punctual, terenul beneficiarului este parțial neconstruit, liber în urma demolării fabricii de mezeluri Petry.

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

Circulația

Amplasamentul se află în zona centrală a municipiului. Principala cale de acces auto și pietonală este strada Cuza Vodă, care constituie calea de traversare a municipiului pe direcția Cluj-Reghin (vest-est).

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

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

Amplasamentul studiat este cuprins între străzile Arany János și Cloșca.

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

Pe strada Cuza Vodă există mai multe linii de transport în comun.

3.2.c. Propuneri de organizare funcțională conform P.U.G aprobat în 2002.

Zona studiată face parte din: **C – Zona centrală și alte zone cu funcțiuni complexe**

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală, coincizând în mare măsură cu Cartierul Centru, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprentele unei lungi evoluții istorice.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (atât cele înscrise în Lista monumentelor cât și cele propuse a fi înscrise) și este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare 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 parazitare.

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 atractivitate atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți – datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

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

CP1 – Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional

CP 1b – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii.

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

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

Întreaga zona centrală protejată va face obiectul unui P.U.Z. extins atât pe zona protejată cât și pe conturul de 100 metri de la limita acesteia inclusiv tentaculele formate de suprafețele tangente sau secante ale ariilor de protecție de 100 metri ale monumentelor izolate.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale-personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- cuaruri plantate de interes public.
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două 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.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

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

- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,00m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,00m 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.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,00m, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform Articolului 10.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor **CP 1b**

- 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 15,00m de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m;
- 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 ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00m; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50m.

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

- pentru parcelele cu fronturi continue se impune 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 30mp și o lățime minimă de 4,00m;

- curțile vor avea o suprafață de minim 22% din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30mp și cu o lățime de minim 6,00metri;
- pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;
- se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600m având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,00m; 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 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00m 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 3,00m care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- 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, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250metri.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:
 - înălțimea maximă a clădirilor este P+2, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5 și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11;
 - 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;
 - în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100metri;
 - în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100metri 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:
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,00m, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
 - față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,50m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m;
- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,00m și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,00m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,50m;

- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
- soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30m;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,00-6,00m;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- se interzice utilizarea pereților cortină;
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente 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.

Articolul 13. – 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 100mp.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
 - în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care soclu opac de circa 0,30m 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 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CP1b:

- $POT_{max}=50\%$;
- excepție de la $POT_{max}=50\%$ se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat $POT_{max}=70\%$ și Piața Teatrului unde este recomandat un $POT_{max}=30\%$

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

CP1b:

- $CUT_{max}=1,5$;
- excepție de la $CUT_{max} 1,5$ se poate face doar prin P.U.Z.

3.2.d. Propuneri de organizare funcțională conform P.U.G.aprobat în 2022.

Zona studiată face parte din **CP1c – Subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2+M) dispuse pe aliniament și alcătuind un**

fornt relativ continuu la stradă având drept caracteristică parcele foarte lungi (tip sfoară)

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

Articolul 1. – Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice-administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistență medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale-personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- locuințe;
- parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP sau de studii de inserție fundamentate funcțional și istoric;
- pentru orice schimbare de destinație din zona de protecție a clădirilor care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate 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 funcțiunilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente;
- se admit reconversii 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 funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată care să cuprindă întreaga zona protejată, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu necorelate cu ansamblul zonei istorice;

- toate prevederile actualului regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau a unor studii istorice de fundamentare;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau al 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

- 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 urbane neclasate);
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasificate, 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;
- se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau prin documentații de urbanism PUZ/PUD fundamentate funcțional și istoric și aprobate în condițiile Legii;
- se admite reconversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția studierii și fundamentării soluției de asigurare a accesului și evitării oricăror disfuncții față de vecinătăți; diferențele de nivel până la cota parterului vor fi preluate în interiorul clădirii, fără afectarea domeniului public.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

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

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

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

- se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;
- se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 150mp și un front la stradă de minim 8,00m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,00m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,00m și suprafața lotului de minim 150mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,00m și suprafața parcelei mai mică de 150mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;
- în cazul comasării parcelelor se acceptă dimensiuni maxime de front la stradă de 24,00m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,00m 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;
- sunt posibile operațiuni urbanistice de subîmpărțire a parcelelor existente pentru creșterea densității sau apariția unor altor tipuri de activități, păstrând nealterat frontul la stradă.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile se vor amplasa pe aliniament în front continuu;
- aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;
- în situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de aliniere detaliat va fi reglementat prin PUZCP; până la realizarea acestuia, situațiile atipice se vor reglementa prin documentații de urbanism PUZ/PUD fundamentate de un studiu istoric, în condițiile Legii.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și 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;
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,00m de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție;
- 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 ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de pe limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase FAȚĂ de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu FAȚĂ de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea construcțiilor cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,50m;
- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.

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

Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să se conformeze următoarelor principii:

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

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00m care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul reconversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, se recomandă că accesul publicului în clădire să se facă 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 dinspre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;

- 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.150m pentru funcțiunea de locuire și de max. 250m pentru celelalte funcțiuni;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20m;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament, cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția parcelelor integral restructurate.

Articolul 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:

- se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:
- înălțimea maximă a clădirilor este P+2+M excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5+M și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor măsurată între cornișă și cota ternului natural în zona aliniamentului se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100m și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor;
- corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;

- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- orice intervenție asupra clădirilor existente, evidențiate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice, memoriale sau ambientale ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale;
- 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 100m 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 această unitate teritorială de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;
- se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestor clădiri cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă;
- se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc.);
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau al altor elemente cu următoarele excepții:
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,00m; se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,50-3,00m; se admit rezalitări de maxim 0,15m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
 - față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,50m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m;
- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,00m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,00m și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,00m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,50m;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
- soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30m;
- 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 asigura 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 reconversiei 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, 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; jgheburile 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;
- 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 tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placcaje 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 integrate prin contrast; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice;
- firmele și reclamele se vor înscrie în regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș;

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

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații 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 de orice tip, inclusiv cele reciclabile, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său 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 10% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- spațiile libere 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 împiedica realizarea construcțiilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și al porților de acces în 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, i se va dispune eventual la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumină 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 2,20m și minim 1,80m din care soclu opac de circa 0,30m 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, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;
- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

- POTmax=50% pentru parcele de front
- POTmax=65% pentru parcele de colț
- excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde POTmax=70% și Piața Teatrului unde POTmax=30% indiferent de programul arhitectural existent sau propus;
- derogările de la acești indicatori se pot face prin planuri urbanistice zonale, fundamentate de studii de specialitate, în condițiile prevăzute de Lege.

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

CUTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

- CUTmax=1,5 pentru parcele de front
- CUTmax=1,8 pentru parcele de colț
- excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde CUTmax=3,0 și Piața Teatrului unde CUTmax=1,8 indiferent de programul arhitectural existent sau propus;
- derogările de la acești indicatori se pot face prin planuri urbanistice zonale, fundamentate de studii de specialitate, în condițiile prevăzute de Lege.

3.2.e. Propuneri de organizare funcțională conform P.U.Z.C.P. Tg. Mureș, aflat în lucru

Conform datelor publice, în P.U.Z.C.P. preliminar zona este considerată ca având un grad de protecție mare. Este evidențiată ca **U.T.R. 16 III-b – Sâncrai**, cu caracter funcțional locuire. Delimitarea conține strada Arany János nr. 7-43, 4-54 și strada Cloșca nr. 2.

În această documentație imobilele din strada Arany János nr. 33-35 sunt propuse spre clasare în regim de urgență ca având valoare arhitectural-stilistică.

Studiul istoric făcut pe aceste imobile de către beneficiarul P.U.Z. propune același lucru.

3.2.f. Evidențierea obiectivelor de interes public

Zona nu are instituții publice, învățământ, culturale sau servicii. Funcțiunea predominantă este locuirea. Pe frontul opus terenului studiat există un centru privat de recuperare motorică și o biserică penticostală.

Pe strada Cuza Vodă este fabrica de medicamente Gedeon Richter, Piața de zi municipală și o grădiniță privată.

În partea sudică a amplasamentului, cu acces din strada Horea este sediul Brigăzii de pompieri Mureș.

Zona are utilități necesare funcționării.

Parcelele beneficiarului au fost ocupate cu o fabrică de mezeluri, demolată astăzi și cu clădiri cu funcțiunea de producție.

3.3. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE

3.3.a. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea predominantă este locuirea. Loturile construite cu locuințe unifamiliale sunt ocupate intens, cu fronturile continui, cu mici ganguri de acces. Loturile beneficiarului constituie o excepție, funcțiunea avută fiind de producție.

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

Ocuparea terenului este diferită de la mărimea loturilor. Cele mici, sub 500mp, sunt ocupate peste media aprobată prin P.U.G., anume 50%. Cele mari au pe front edificate parter, parter+1,2 și curți libere pe partea posterioară, cu ocupare in jur de 50-60%.

Dat fiind importanța zonei, în ultima perioadă au fost folosite curțile/grădinile libere ale vechilor imobile pentru construirea de locuințe colective mici.

3.3.c. Aspecte calitative ale fondului construit

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

Așa cum scrie și în studiul istoric, zona a avut caracter rural până la începutul secolului XX., când au început să fie construite clădiri din structură de cărămidă sau cărămidă cu B.A., cum este cazul fostei fabrici de mezeluri astăzi demolată.

Pe imobilul beneficiarului există două tipuri de clădiri:

- C1: corpul de la stradă, construit în jur de 1900, în oglindă cu cel de pe nr. poștal 31, cu structură de cărămidă, plansee caramida sau lemn, sarpanta lemn, cu inaltimea S+P.
- C2, C3: clădiri construite în anii 1950-1960, cu structură cadre B.A., zidărie de cărămidă, acoperiș terasă, regim de înălțime P+1 înalt.

Conform studiului istoric, valoarea clădirii C1 este mare și se va restaura și proteja. Clădirile C2 și C3 nu au valoare istorică.

3.3.d. Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are servicii caracteristice zonei centrale ale unui municipiu.

3.3.e. Asigurarea cu spații verzi

Zona nu are asigurate spații verzi publice. Acestea se compensează cu parcul municipal aflat la aproximativ 300 m de amplasament.

3.3.f. Existența unor riscuri naturale

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

3.3.g. Principalele disfuncționalități

Fiind parte a zonei centrale a municipiului, se constată avantaje și dezavantaje. Acestea ar fi următoarele:

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Circulație	<ul style="list-style-type: none"> - circulație aglomerată pe strada Cuza Vodă, pentru traversarea municipiului; - circulația deviată pe strada Arany János; - lipsă parcări publice; - circulație pietonală îngreunată de parcările pe trotuare. 	<ul style="list-style-type: none"> - construirea centurilor ocolitoare ale municipiului; - revizuirea modului de circulație în zona centrală prin crearea de inele cu sens unic; - construirea de parcări supraetajate, supra- sau subterane; - protejarea pietonilor prin delimitări carosabil/pietonal.
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none"> - fronturi stradale incoerente; - terenuri/curți interioare folosite necorespunzător; - funcțiuni unilaterale (servicii, producție, comerț), care duc la absența 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea strictă prin P.U.Z.C.P. a intervențiilor permise; - urbanizarea fondului construit și a modului de folosință a terenului; - folosirea zonelor din curțile

	locuitorilor dupa orele de serviciu.	interioare; - construirea de locuințe pentru a se diversifica funcțiunea și a ține "vie" zona și în orele de după serviciu.
Spații plantate și agrement, sport	- zonă centrală, tradițional construită, fără spații verzi	- amenajarea de zone verzi în incintele imobilelor existente sau propuse; - folosirea de vegetație care rezistă mediului urban; folosirea de acoperișuri "verzi"; - mărirea accesibilității la zonele verzi publice – parcul municipal – cu mijloace adecvate: piste de biciclete, trotinete.
Probleme de mediu	- circulație auto poluantă, lipsă parcări	- construirea de drumuri ocolitoare, restricționarea circulației din zona centrală; - amenajarea de piste de biciclete, trotinete; - construirea de parcări centralizate.
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale zone poluate	- zona centrală protejată a municipiului nu are aprobat P.U.Z.C.P. care să reglementeze construirea	- aprobarea P.U.Z.C.P.

3.4. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC

3.4.a. Principalele caracteristici ale funcțiilor care ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este cuprins în zona construită protejată a municipiului. Zona studiată in documentatie nu are clădiri listate ca monument istoric.

La o distanță de max. 100m sunt două imobile care se află pe listă:

- MS-II-m-B-15493: Vila Csiszar Varadi, strada Cuza Vodă nr. 97-circa 1900;
- MS-II-m-A-15510: fostul Muzeu al Meseriilor Ținutului Secuiesc, azi Muzeu de Științe Naturale, strada Horea nr. 24, 1890-1893.

Ca funcțiuni, zona limitrofa are un caracter general de locuire.

Punctual, pe imobilul beneficiarului, cuprins în 3 cărți funciare, a funcționat între anii 1945-2004 o fabrică de mezeluri.

Clădirile de pe C.F. 120792, strada Cuza Vodă nr. 35 au rămas în sit, cu funcțiuni de servicii, depozitare, birouri.

Clădirile de pe C.F. 141040, strada Cuza Vodă nr. 37, și de pe C.F. 134357, strada Cuza Vodă nr. 35 au fost demolate în 2007.

Limitrof amplasamentului beneficiarului sunt următoarele funcțiuni:

- strada Cuza Vodă nr. 33 – locuințe unifamiliale și servicii, parter;
- strada Cuza Vodă nr. 31 – locuințe unifamiliale, parter;
- strada Cloșca nr. 1A – cabinet de avocatură, parter;
- strada Cloșca nr. 1B – servicii, parter+mansardă;
- strada Cloșca nr. 1 – locuință, parter;
- strada Cloșca nr. 3 – locuință+servicii;
- strada Cloșca nr. 5 – locuințe, parter.

Pe frontul opus al străzii Arany János sunt următoarele funcțiuni:

- strada Arany János nr. 34 – servicii și locuințe, parter+2 etaje;
- strada Arany János nr. 36 – servicii, parter+etaj;
- strada Arany János nr. 38 – locuințe, parter;
- strada Arany János nr. 40 – locuințe, parter+etaj+mansardă;
- strada Arany János nr. 42 – servicii și locuințe, parter;
- strada Arany János nr. 44 – locuințe, parter;
- strada Arany János nr. 46 – servicii, parter+etaj;
- strada Arany János nr. 48 – servicii, parter+mansardă;
- strada Arany János nr. 50 – locuințe, parter;
- strada Arany János nr. 52 – servicii, parter;
- strada Arany János nr. 54 – locuințe, parter;

Pe frontul străzii Cuza Vodă predomină serviciile, în clădiri de înălțime mică. Aici este de remarcat clădirea fabricii de medicamente Gedeon Richter, o construcție modernă, tipic industrială, cu volum masiv, parter și patru etaje.

3.5. PRECIZAREA LIMITEI STUDIATE

Conform avizului de oportunitate eliberat de municipiu, zona studiată este cuprinsă între strada Arany János nr. 31, strada Cloșca, strada Cuza Vodă și proprietăți private, cu studierea frontului opus amplasamentului..

4. ALTE STUDII FUNDAMENTARE

4.1. PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE CONEXE

Principalele concluzii în privința traficului sunt:

- în lipsa transportului în comun sau a programului neadecvat, deplasările motorizate cu autoturisme personale suprasolicite trama stradală; deplasările nemotorizate (preponderent pietonale) sunt preferate pentru distanțe scurte; utilizarea bicicletei are o pondere scăzută în condițiile lipsei pistelor dedicate, traficului intens și parcarilor la bordură;

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

4.2. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

Apă și canalizare:

Conform avizului S.C. Compania Aquaserv, în strada Arany János există conductă de apă. Amplasamentul este racordat la rețea. De asemenea, există canal unitar.

Gaze naturale:

Conform avizului S.C. Delgaz Grid S.A., în strada Arany János există o conductă subterană de gaz de presiune redusă OL diametru 6". Amplasamentul este racordat la rețea.

Electricitate:

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

Mentionam ca in anul 2023 s-a montat un post de transformare langa amplasament, pe coltul str Arany Janos si Closca.

Telefonie:

Conform avizului Telekom Romania Communications S.A., pe amplasamentul beneficiarului nu există rețele, dar pe strada Arany Janos exista.

4.3. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată se află în centrul istoric constituit al mun. Tg. Mureș. Caracterul de cadru natural a fost pierdut fiind astazi exclusiv urban.

Terenul cuprins în studiu este majoritar mineralizat – cu clădiri, platforme asfaltate, betonate sau balastate. Locul cladirilor demolate a fost invadat de vegetatie parazitara. Singura zona plantată si inscrisa in Registrul spatiilor verzi este cea din Parcul Municipal. In curțile locuințelor din cvartalele limitrofe sunt gradini.

Zona prezintă risc scazut de inundabilitate- 0,15- si nu are probleme de alunecare de teren.

S-au facut foraje geotehnice pentru a se constata stratificația terenului și a se stabili forma de fundare.

4.4. CONDIȚIILE GEOTEHNICE ALE AMPLASAMENTULUI

Pentru investigarea terenului au fost executate 6 foraje geotehnice, cu adâncimea de 6-15m pe amplasamentele figurate pe planul de situație anexat, 3 sondaje în situ prin penetrare dinamică grea cu con tip PDG, analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ale stratelor întâlnite până la adâncimea cercetată.

Concluziile acestora se vor prezenta în documentația specifică, atasată P.U.Z..

4.5. PROBLEME DE MANAGEMENT URBAN

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

5.PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

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

5.1.a. Propuneri de mobilare a terenului beneficiarului

Este în curs de întocmire documentația de unificare a terenurilor.

Amplasamentul se află în zona centrală protejată a mun. Tg. Mureș, front la strada Arany János.

Pe teren este o construcție P+1 alipită de imobilul cu nr. 33.

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

Tipicul zonei erau loturile cu front relativ îngust spre stradă, cu adâncimi mari.

Frontul stradal este variat, cu regim de înălțime P, P+1, P+2, cu volume diferite. Clădirea fabricii de medicamente ajunge ca gabarit la înălțimea unui bloc de locuințe modern cu P+4 etaje.

Loturile front la stradă au fost inițial construite în ideea clară de a folosi optim terenurile de tip sfoara. Evoluția urbanistică a dus la extinderi de edificate care ocupă până la 70% terenul, cu curți pavate, verdeață puțină.

Singurele terenuri libere rămase în zonă sunt cele două loturi din strada Arany János nr. 35-37, subiectul documentației de fata.

Frontul stradal al străzii Arany János este neunitar și nu reprezintă zona centrală.

Funcțiunile actuale sunt servicii și locuințe.

Beneficiarul dorește să construiască un ansamblu cu funcțiuni mixte, care să cuprindă apartamente pentru locuire la etaje și spații comerciale la parterul clădirilor spre stradă. Propunerea de mobilare protejează clădirea de pe front care va fi listată, continuă frontul stradal unitar, sugerând fostul parcelar prin expresii arhitecturale deferite și construiește în adâncime, lipit de calcanul de la nr 33, pe locul clădirilor demolate. Regimul de înălțime va fi S+P+2+3 retras sau M. Parcarea se va rezolva majoritar în subsol cu acces din strada Arany János.

Construcția va beneficia de toate instalațiile interioare necesare, instalație apă-canal, instalații de încălzire centrală, instalații electrice și de telefonie. Toate instalațiile vor fi legate la rețele de distribuție a utilităților orașului. Asigurarea agentului termic și al apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice. Construcțiile noi proiectate se încadrează în limita admisă de noxe poluante, îndepărtarea gunoiului menajer se va realiza pe bază contractuală.

Pentru clădiri se dorește o abordare modernă, cu materiale de calitate și o relație de bună vecinătate cu fondul construit existent.

Propunerea de mobilare a terenului va produce modificări economice și sociale la nivelul U.T.R.-ului, în sensul îmbunătățirii imaginii urbane și a ridicării standardului de construire printr-un model de bună practică privind gestionarea eficientă a teritoriului și a tehnologiilor aplicate. Terenul aferent imobilului va dispune de alei pietonale de acces și zone verzi plantate cu gazon și arbuști, de asemenea va exista și mobilier urban pentru odihnă și recreere.

Prin prezenta documentație întocmită pe baza temei de proiectare dată de către beneficiar, se dorește atât studierea zonei într-un P.U.Z. pentru a reglementa aspecte privind amplasarea clădirilor, a indicilor urbanistici, cât și autorizarea soluției arhitecturale rezultate. Pentru construcțiile supraterane existente pe parcelă se impune elaborarea unei documentații de demolare parțială a clădirilor existente a cărui demers este început concomitent cu prezenta documentație.

Clădirea istorică de la nr. 35 va fi protejată, restaurată și completată pe front cu poarta de acces și mansardă.

5.1.b. Protejarea tramei stradale și a parcelarului

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

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

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

- *conservarea particularităților cu valoare semnificativă, evidențiate de studiul istoric pentru fondul construit de pe terenul implicat în operațiunea de schimbare a parcelării – **clădirea cu nr. 35**;*
- *conservarea tipologiei de ocupare a solului specifice parcelarului supus intervenției precum și a zonei învecinate, când este cazul;*
- *informarea memoriei colective asupra modului în care era structurat parcelarul înainte de a fi modificat, de exemplu prin tronsonarea fațadelor ca ritm, goluri, finisaje, etc.*
- *In 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.*

Acest paragraf este preluat din regulamentul actualizare P.U.G. Tg. Mureș, aprobat în 2022.

5.1.c. Nuanțarea reglementărilor la nivel de zona studiată

Studiile au fost axate pe:

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

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

5.1.d. Atitudinea față de imobile

Studiile au fost axate pe:

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

5.1.e Tipuri de intervenție asupra imobilelor

Conservare, restaurare, consolidare

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

Clădirea cu nr. 35 își va recăpăta forma arhitecturală avută pe parcursul perioadelor istorice semnificative. Se va restaura și frontul clădirii cu nr 33, care este conform situației existente și studiului istoric, geamana în oglinda a cele cu nr 35.

Aici pot fi cuprinse și lucrări de desființare a anexelor sau părților de construcție sau a amenajărilor necorespunzătoare.

Reabilitare, consolidare, modernizare

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

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

Modificare, extindere, supraetajare cu păstrarea caracterului zonei

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

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

Această intervenție permite desființarea clădirilor, după studii adecvate.

Asanare, dezvoltare, reconstruire cu păstrarea caracterului zonei

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

Se pot dezafecta clădirile nevaloroase.

Aici intra desfiintarea corpurilor noi de la nr 35.

5.1.f Renovarea și restaurarea clădirilor din zona construită protejată

Deoarece adoptarea unor măsuri protective este puțin semnificativă pentru amplasamente punctuale, se recomandă elaborarea unei strategii de către autoritatea locală pentru:

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

Acestea ar trebui să devină obligatorii pentru orice intervenție în zona protejată.

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

Construire:

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

Finisaje:

- interzicerea prin regulament a utilizării la învelitoare în zona istorică a materialelor strălucitoare sau imitațiilor de învelitoare tradiționale;
- interzicerea prin regulament a finisajelor tipice de interior (gresie, faianță), a tâmplăriei ferestrelor din P.V.C. (se va folosi tâmplărie din lemn), alucobond, a soclurilor din piatră spartă dispusa organic (aleator);
- tencuiala pe bază de var este de preferat în zona istorică;
- tencuiala cu mica este caracteristică în special pentru clădirile interbelice în zona istorică;
- finisajele tip tencuială decorative nu sunt caracteristice zonelor istorice;

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

Iluminat:

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

Mobilier urban:

- se vor proiecta elemente personalizate pentru zona construită protejată care să devină marca distinctivă a orașului pentru:
 - tipuri/seturi de mobilier urban;
 - sisteme și seturi de corpuri de iluminat;
 - seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare;
 - seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje);
 - pavaje;
 - specii vegetale și modalități de dispunere a acestora;
- montarea de bolarzi ce împiedică intrarea autoturismelor pe spațiul destinat pietonilor crește siguranța și conferă o imagine unitară promenadelor;
- montarea rastelelor de biciclete în zona clădirilor publice care încurajează folosirea acestui mijloc de transport nepoluant;

- coșurile de gunoi metalice (din plasă sau tablă) sunt de preferat în zonele centrelor istorice;
- afișierele, chioșcurile, căsuțele poștale, băncile, gurile de canalizare (din zonele de promenade) pot fi tratate unitar conferindu-le un aspect unicat pentru întreaga zonă istorică.

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

Amplasamentul este apropiat de străzi cu circulație intensă – str Cuza Voda..

Accesul auto se va face din str. Arany János, pe coltul spre str Closca. Pentru parcare autovehiculelor se va construi o parcare subterană.

Accesul pietonal se va face în mod principal prin poarta istorica a imobilului 35, care se propune a fi refacuta. Aceasta a fost demolată cand funcționa fabrica de mezeluri. Poarta va putea fi folosită atât pentru acces pietonal cât și auto.

Se vor amenaja intrări accesibile persoanelor cu dizabilități, bicicliștilor.

Parcărilor propuse la sol se recomandă a fi destinate - cel puțin în intervalul de funcționare al unităților comerciale - parcării de scurtă durată (la care să se utilizeze sistemul de parcare inteligentă).

Recomandari generale.

Traficul de tranzit trebuie scos din centrul orașului, iar livrarea de mărfuri să se facă prin furgonete sau camionete cu gabarite mai mici. Pentru fluidizarea traficului se recomandă reglementarea printr-un regulament al Consiliului local al orarului de aprovizionare.

Finalizarea centurii ocolitoare sud a municipiului va permite scoaterea unei părți importante a traficului de tranzit din zona centrală a municipiului.

De asemenea, construirea de parcaje subterane în zona centrală va degreva spațiul supraterean de parcare.

Se pot amenaja parcaje de reședință pentru locuințe și parcaje de scurtă durată în zone de interes. Se recomandă concomitent măsuri pentru descurajarea parcării pe domeniul public prin excluderea parcării gratuite și aplicarea sancțiunilor pentru parcare ilegală.

Traseele de tip acces pietonal în imobil vor fi protejate prin eliminarea blocajelor, prin tratarea deosebită a parcurului (mobilier urban: corpuri de iluminat, pavaj deosebit de restul zonelor, coșuri de gunoi, info-pointuri).

5.3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

În principiu toate utilitățile vor fi aprovizionate din str. Arany János unde sunt rețele de apă, canalizare, electricitate și gaz metan. Soluțiile de aprovizionare vor fi definitivare pe parcursul proiectării obiectivelor.

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

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

Firidele de bransament, măsurare se vor monta îngropat sau se vor îngloba în împrejurimi sau construcții.

Posturile de transformare se vor îngloba în noile imobile.

5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT

Documentația se înscrie ca funcțiuni și coeficienți urbanistici în prevederile actualizării P.U.G. Tg. Mureș, aprobat în 2022. Față de prevederile P.U.G. aprobat în 2002, pentru imobilul proprietatea beneficiarului, se solicită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, o mărire cu 20% a C.U.T. în vederea unei utilizări corecte și raționale a terenului.

Rezultă P.O.T. max 50% și C.U.T. max 1,8 pentru imobilul S.C. Anvergo S.R.L.

Regulamentul urmărește conservarea și accentuarea specificului zonei.

Denumirea funcțională propusă doar pentru imobilul beneficiarului este conforma cu Avizul de Oportunitate, respectiv **CP1c – zona centrala protejata datorita valorilor arhitecturale si urbanistice, avand configuratia tesutului urban traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (S+P+2+3 retras sau M) dispuse pe aliniament,alcatuind un front relativ continuu – str Arany Janos- str Closca.**

5.5. BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial pe zona studiată:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuințe cu regim de înălțime mic-mediu	0,201	8,18	0,169	6,88
2.	Zona servicii	0,904	36,78	0,913	37,1
3.	Zona mixtă (locuințe, instituții publice și servicii)	0,082	3,34	0,186	7,57
4.	Zona platforme	0,416	16,92	0,322	13,10
5.	Zona căi de comunicație rutieră și amenjări aferente	0,788	32,06	0,788	32,06
6.	Zona spații verzi	0,067	2,72	0,080	3,25
	TOTAL	2,458	100	2,458	100

Bilanțul teritorial pe terenul beneficiarului:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuințe	-	-	0,1040	32,5
2.	Zona mixtă (locuințe și servicii)	-	-	0,0470	15,1
3.	Zona uniții industrial/ depozitare și servicii	0,1410	44,2	-	-

P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe colective mici cu servicii la parter, unificare teren, demolare parțială edificate Beneficiar: S.C. Anvergo S.R.L. Adresa: str. Arany János nr. 35-39, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr. 638/2022 Faza: P.U.Z. Data: 11.2023
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

4.	Zona platforme	0,416	16,92	0,322	21,9
5.	Zona spații verzi amenajate	-	-	0,788	30,5
6.	Terenuri libere	0,1611	50,2	-	-
	TOTAL	0,3201	100	0,3201	100

5.6. ANALIZA COST - BENEFICIU SUB ASPECT SOCIO-ECONOMIC

Urbanistic considerăm important ca fronturile stradale să fie reglementate pentru a se regăsi coerența necesară unui amplasament central de oraș transilvănean.

Pentru S.C Anvergo S.R.L., se va elibera amplasamentul de clădirile nevaloroase, se vor proteja edificatelor care rămân pe teren cât și cele limitrofe și se vor realiza branșările la rețelele de utilități.

Pe amplasamentul eliberat, consolidat și utilat se va materializa conceptul arhitectural propus. Beneficiul va fi evident în momentul definitivării construcției.

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

Propunerea urbanistică va remodela frontul la strada Arany János, pe parcela beneficiarului.

Respectând frontul valoros se propune unificare și mobilarea în adâncime a parcelelor create istoric. Propunerea urmărește modificările importante aparute în ultimii ani în modul de ocupare al terenurilor în arealul central protejat, în special în incintele create între fronturi.

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

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

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

6. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

afere

P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe colective mici cu servicii la parter, unificare teren, demolare parțială edificate

CUPRINS

I. Dispoziții generale

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

II. Dispoziții aplicabile în zonă

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

III. Unitatea de referință CPC1

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

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

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe colective mici cu servicii la parter, unificare teren, demolare parțială edificate

Beneficiar: S.C. Anvergo S.R.L.

Adresa: str. Arany János nr. 35-39, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș.

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

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

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

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

I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562 din 20 Octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)";
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată/cu modificările ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată/cu modificările ulterioare;
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996;

- P.U.G. Târgu Mureș aprobat 2002;
- Actualizare P.U.G. Târgu Mureș, aprobat cu H.C.L. 404/24.11.2022:
- P.U.Z. C.P Târgu Mureș aflat în faza de avizare.

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

3.1. Planul Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate ”**Construire ansamblu de locuințe colective mici cu servicii la parter, unificare teren, demolare parțială edificate**”, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

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

Zone construite protejate

4.1. În lista monumentelor (2010), clasate la data elaborării prezentului regulament, în zona studiată nu sunt clădiri listate. Actualizare P.U.G. Tg. Mureș și P.U.Z. C.P. propun ca ansamblul de clădiri cu număr poștal 33-35 să fie listate.

4.2. Clădirile valoroase din interiorul Zonei Construite Protejate pot fi clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa de Reglementări. În cazul nostru avem doar ____ clădiri propuse a fi clasate în lista monumentelor – strada Arany János nr. 33-35.

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

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

Asigurarea echipării edilitare

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

1.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

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

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

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

6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau două laturi de calcane aparente, caz în care noua construcție trebuie să se alipescă la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale existente, precum și propunerea de mobilare punctuală a imobilului din strada Arany János nr. 35-37 .

I.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

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

Accese pietonale și pentru biciclete

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

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

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

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

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

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Parcelarul

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

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească mai mult de 7,0m la cornisa sau atic.

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

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

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

9.6. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

9.10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Parcaje

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

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

10.3. 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:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
- 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 250m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

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

Spații verzi și plantate

10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în P.U.G. aprobat în 2022, în H.C.L. 6/2021 și în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală, terase verzi.

10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Împrejurimi

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

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

I.11. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit Ordonanței de Urgență nr 57/2019 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, art. 129 pct 6-c prin aprobarea de către Consiliul Local.

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

Reglementarea situațiilor tranzitorii

Nu este cazul.

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

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

CP1c – Subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2+3 retras sau M) dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă – str Arany Janos – str Closca

II.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde o porțiune din zona construită protejată a municipiului, fără a avea clădiri listate sau a fi cuprinsă în ansambluri protejate. Conform actualizării P.U.G. Tg. Mureș și P.U.Z.C.P. Tg. Mureș aflat în lucru, clădirile cu nr. poștal 33-35 sunt propuse pentru a fi introduse în lista monumentelor.

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

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

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

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

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

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

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

II.2.CONDITIONĂRI PRIMARE

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

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

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Pe baza concluziilor și recomandărilor Planului Urbanistic General, clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate au fost clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa de Reglementar:

- clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice 2010 (intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, conform legii);
- clădiri cu valoare ambientală (pentru această categorie de construcții este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice etc.);
- clădiri neutre pentru care este acceptabilă restructurarea totală sau parțială;
- clădiri propuse a fi clasate în lista monumentelor.

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

Orice lucrare/intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul subzonei protejate C.P./A va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea/afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea/refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul/corpus de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor propuse printr-o listare este condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului. Mansardările lor vor fi făcute în volumul podurilor spre frontul stradal și cu adaptări volumetrice la funcțiunea dorită spre zona posterioară, fără vizibilitate din spațiul public.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare – anexe, garaje etc. (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în subzonă.

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

II.3. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

Se recomandă ca străzile cu valoare istorică să fie reabilitate și pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea și ambianța specifică a Zonei Construite Protejate, respectând în același timp profilele stradale propuse prin P.U.Z.C.P. și vizibile pe planșele desenate de *Reglementări Urbanistice și Sistemul de circulații*.

Mobilierul urban

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

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

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

Terase sezoniere

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

- amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia;
- mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaje. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.;
- mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat;
- suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1,20m;
- zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejmuiri sau alte delimitări fizice;
- toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima logo-ul cetății;
- amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcări, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5,00m, în locuri care blochează accesul în incinte.

II.4.CERCETARE ARHEOLOGICĂ

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

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

III. UNITATEA DE REFERINȚĂ CP1c – Subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2+M) dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă – str Arany Janos- str Closca.

III.A. Natura ocupării și utilizării terenului

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

Zona cuprinde o porțiune din zona construită protejată a municipiului fără a avea clădiri listate sau a fi cuprinsă în ansambluri protejate. Conform actualizării P.U.G. Tg. Mureș și P.U.Z.C.P. Tg. Mureș aflat în lucru, clădirile cu nr. poștal 33-35 sunt propuse pentru a fi introduse în lista monumentelor.

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

Se recomandă păstrarea și încurajarea apariției acelor funcțiuni care generează viață urbană și trafic pietonal (comerț, servicii etc.) și care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic. Se recomandă locuirea, comerțul, funcțiunile culturale, alimentație publică de calitate, funcțiuni turistice, servicii (cluburi, media, cabinete de întreținere personală etc), ateliere de creație, ateliere meșteșugărești culturale compatibile cu caracterul zonei.

Utilizările admise sunt cele specifice zonei centrale:

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor valoroase istoric care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a acestor clădiri se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: locuire, funcțiuni publice de interes public, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Utilizări admise:

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice - cultură, învățământ, sănătate, asistență medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii turistice (hoteluri, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora;

- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- locuințe;
- parcaje subterane;
- pentru orice schimbare de destinație din zona de protecție a clădirilor care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate 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 Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente;
- se admit reconversii 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;
- orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic pentru Zona Construită Protejată care să cuprindă întreaga zona protejată, fiind exclusă acordarea autorizații de construire necorelate cu ansamblul zonei istorice;
- toate prevederile actualului regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau a unor studii istorice de fundamentare;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau al 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.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule urbane neclasate);
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasificate, 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;
- se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții subterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau prin documentații de urbanism PUZ/PUD fundamentate funcțional și istoric și aprobate în condițiile Legii;
- se admite reconversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția studierii și fundamentării soluției de asigurare a accesului și evitării oricăror disfuncții față de vecinătăți; diferențele de nivel până la cota parterului vor fi preluate în interiorul clădirii, fără afectarea domeniului public.

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

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- activități productive și depozitari cu excepția celor admise la capitolul anterior;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu, zgomot sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane), atât pe parcursul construirii cât și pe parcursul funcționării obiectivului;
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție;
- orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților;
- instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- lucrări de terasament de natură să afecteze, să provoace daune amenajărilor din spațiile publice și construcțiilor de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al subzonei construite protejate, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții

supra- sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

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

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

III.B. CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

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

Zona de protective asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

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

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor .

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

Desființarea imobilelor care nu sunt clasate ca monumente istorice, nu sunt propuse spre clasare prin prezentul proiect și nu sunt marcate în planșele desenate ca având valoare ambientală, se poate face în baza unei autorizații de desființare ce trebuie să aibă la bază avizul Ministerului Culturii și Cultelor, prin direcțiile de specialitate.

Este obligatorie păstrarea volumetriei vizibile din spațiul public, respectiv a formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor la strada, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, a materialelor pentru soclu,

Este interzisă înlocuirea tamplăriei de lemn cu cea de PVC sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală..

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

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

Parcela admisa este cea a proprietarului, asa cum este prezentata in documentatie.

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

Construcțiile se vor amplasa fata de str Arany Janos pe aliniament în front continuu.

Fata de str Closca, aliniamentul va fi retras cu minim 6,0m, pentru a se permite accesul in interiorul imobilului cat si o distanta corespunzatoare sanitar fata de postul trafo amplasat pe Domeniul Public.

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

În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor (in cazul de fata limita laterala stanga) până la o distanță dată de soluția arhitecturală.

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 ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de pe limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea cladirii masurată de la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m, conform documentatiei.

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

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

Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să se conformeze următoarelor principii:

- curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu P+2+3 retras sau M
 - pavajul curții vă fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau au ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- în toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate de O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației.

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

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

III.B.6. Înălțimea construcțiilor

Pentru imobilele propuse a fi înscrise în LMI marcate pe planșele desenate, se va păstra regimul de înălțime existent. Se admite mansardarea podului cu reconformarea volumului doar spre partea posterioară.

Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public, respectând diferența maximă de 7,00m la cornise.

Se interzice autorizarea clădirilor sau intervențiilor care aduc noi calcane, mai înalte de 7,00m decât volumul alăturat.

În zona Construită Protejată se va respecta alinierea cornișelor existente la clădirile alipite. În cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate, pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona Construită Protejată și relațiile cu monumentele propuse a fi declarate).

Pentru clădiri noi, înălțimea maximă admisă S+P+2+3 retras sau mansardă. Se admit maxim 7,00m în plus la cornișă/atic față de clădirile adiacente pe front. În interiorul loturilor este valabilă înălțimea maximă, cu respectarea prevederilor privind sănătatea publică.

III.B.7. Aspectul exterior al clădirilor

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

Construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 sau propuse a fi înscrise

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific restaurării, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

La frontul stradal este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu.

La frontul stradal este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor, la front.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea, modernizarea, mansardarea clădirilor existente:

- se va conserva expresia arhitecturală și modenatura 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, pilastri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica

- tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor;
- 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, reproducându-se toate detaliile și decorațiile;
 - este interzisă montarea de ruloari sau jaluzele exterioare din plastic, tablă, policarbonat sau alte materiale nespecifice arhitecturii Zonei Centrale Protejate;
 - învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea se restructurează, se admite acoperirea acesteia cu tablă fâltuită de culoare gri;
 - jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională;
 - în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al golurilor;
 - în cazul intenției finisării frontului clădirilor cu nr. 33 și 35, organele de specialitate pot solicita finisarea întregii fațade, pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai mulți proprietari, unii aflați în imposibilitate materială de a suporta costurile finisării, acestea vor fi suportate de investitorul interesat de finisarea fațadei proprii.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- se vor aplica reglementările anterioare;
- se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresie arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- se va folosi o paletă cromatică avizată de administrația locală.

Imobilele noi

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

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

Arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.

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

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

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape (în funcție de vecinătăți), cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35 și 60 de grade, funcție de contextul local. Se admit lucarne și pentru luminarea spațiilor din mansarde se pot folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bovindou-uri, balcoane etc.) se vor integra formal în tipologiile existente. Orice alta expresie arhitecturală va fi justificată prin studii de insertie.

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

Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Se acceptă și alte materiale pentru tâmplărie, cu condiția ca fațada să aibă avizul CZMI.

Se admite ieșirea în consolă a unor porțiuni de fațadă sau balcoane pe o distanță de maxim 1,20m cu o înălțime liberă de la cota trotuarului până la punctul cel mai jos al intradosului ieșindului în consolă de minim 4,00m.

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

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

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

Locuințe colective

În vederea integrării acestora și armonizării cu fondul construit de factură istorică se impune realizarea unui proiect avizat și autorizat.

Se recomandă finisarea fațadelor în culori neutre pentru ca acestea să aibă un impact vizual minim asupra Zonei Construite Protejate. Diversele finisaje existente pe

fațadă de tipul placajelor de cărămidă sau detalii de sticlă/metal vor fi păstrate în culorile originale. Este interzisă marcarea ritmului golurilor prin benzi continue de culori stridente, vii, saturate.

Este interzisă realizarea de goluri atipice (cerc, romb, hexagon) pe fațadele locuințelor colective propuse.

Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică de culoare naturală sau tablă lisa sau fâltuită culoare neutra sau gri.

Sunt acceptate acoperișurile terasă, cu condiția ca fațada să aibă avizul C.Z.M.I. și cu recomandarea ca acestea să fie "verzi".

Este interzisă afișarea de bannere/reclame/firme pe suprafețele fatadelor locuințelor colective.

Firme/publicitate/vitrine

Firmele vor face obiectul unei avertizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, putind fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirilor.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

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

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

Firme:

- firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă;
- firmele se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă;
- pentru activități ce nu ocupa spații la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate/inscripționate, cu suprafața maximă de 120cmp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoara în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza;
- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă;
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile/expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii,

- console, pilastri, ancadramente, cornișe profilate etc.), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișe / terase.
- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate;
 - firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public;
 - documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc.).
 - în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCPCN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

III.B.8. Accese și circulații

Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 5,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

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

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

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

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

III.B.9. Staționări și parcări

- se va respecta HCL nr. 6/2021 cu privire la aprobarea "Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș", cu modificările ulterioare;
- pentru construcțiile noi, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în construcții subterane sau la sol;
- pentru construcțiile existente cu funcțiune de servicii, situate pe fronturile stradale, care nu au acces în interiorul parcelei, parcare este admisă pe domeniul public sau zone amenajate;
- 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 de la administrația locală, la o distanță de maxim 250m;
- în cazul parcelelor situate la o stradă pietonală nu mai există obligativitatea asigurării locurilor de parcare pe parcela proprietate proprie (acestea pot fi concesionate de la administrația locală, la o distanță de minim 700m).

- în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice sau a clădirilor propuse pentru listare, asigurarea locurilor de parcare necesare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modulul de folosire tradițional al parcelei etc.

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

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

III.B.11. Spații libere și spații plantate

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural sau terase supraterane vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- se recomandă de asemenea dezafectarea și desființarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- nu se vor utiliza specii de arbori care nu favorizează punerea în valoare a zonei construite protejate (ex. sălcii);
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare, conform HCL nr. 6/2021.

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

Nu este cazul.

III.B.13. Împrejmuiri

- pentru construcțiile și imobilele din zonă și pentru imobilele cu valoare ambientală marcate pe planșele desenate, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale – poarta de acces la nr. 35;
- este interzisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, tablă strălucitoare, policarbonat, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, imitații de piatră, piatră lăcuită, marmură spartă, cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit. Se interzice tratarea de tip rustic a împrejmuirilor, aspectul acestora fiind supus aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă, sau în cazul în care calcanele rezultate din demolare parțială rămân pe limită;
- stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACȚIUNE **IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea investiției: P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe colective mici cu servicii la parter, unificare teren, demolare parțială edificate

Amplasamentul investiției: str. Arany János nr. 35-39, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: S.C. Anvergo S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L.

Faza: P.U.Z. C.P.

Data: 11.2023

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor, pentru terenul beneficiarului:

Lucrări	Perioada estimată de execuție	Investitor/ Finanțator
Demolare edificate	2024	S.C. Anvergo S.R.L.
Obținere C.U. construire ansamblu	2024	S.C. Anvergo S.R.L.
Obținere avize	2024	S.C. Anvergo S.R.L.
Obținere A.C. construire ansamblu	2024/2025	S.C. Anvergo S.R.L.
Începerea lucrărilor de construire conform A.C. pe categorii de lucrări necesare investiției	Decembrie 2024	S.C. Anvergo S.R.L.
Încheiere lucrări și recepție, întabulare în C.F.	2027	S.C. Anvergo S.R.L.

Beneficiar:
S.C. Anvergo S.R.L.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

8. GLOSAR DE TERMENI

Atic – Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foisoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

Construcție existentă – în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă – Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

(a) obiective de învățământ;

- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

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/sau obiectivelor de utilitate publică.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului

Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zonă construită protejată (ZCP) – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;

P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe colective mici cu servicii la parter, unificare teren, demolare parțială edificate

Beneficiar: S.C. Anvergo S.R.L.

Adresa: str. Arany János nr. 35-39, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiect nr. 638/2022

Faza: P.U.Z.

Data: 11.2023

- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică – ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea51/2006*).