

ZCP 26-IV-e	CARTIER O.N.C.S.A.
	II. REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM PENTRU ZONA CONSTRUITA PROTEJATA
	1. GRAD DE PROTECTIE – CONDITII DE AVIZARE
1.a. GRAD DE PROTECTIE	(1) Ridicat – se protejează toate valorile ţesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu natural antropizat (râul Mureş, canalul Pocloş, canalul Turbinei, terasele albiei râului Mureş), caracterul general al fondului construit caracterizat de elemente disperate valoroase ale fondului construit, de dezvoltări urbanistice unitare, de tipologii constructive multiplicat – martori ale unor etape istorice în dezvoltarea localităţii. (2) Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice, arhitecturale şi arheologice pe care le înglobează, conform Listei anexă a Ordinului Ministrului Culturii nr. 2.828/2015. (3) Prin prezentul regulament de zonă construită protejată <u>se instituie protecţia imobilelor evidenţiate cu valoare ambiental-urbanistic ce conservă tipologia iniţială a ansamblului.</u> (4) Sunt permise intervenţii de conservare, restaurare şi punere în valoare a imobilelor evidenţiate cu valoare <u>ambiental-urbanistic ce conservă tipologia iniţială a ansamblului</u> doar cu avizul Ministerului Culturii, prin Direcţia Judeţeană de Cultură Mureş. (5) Sunt permise intervenţii şi operaţiuni urbanistice şi funcţionale <u>în vederea potenţării</u> valorilor identificate ale ţesutului urban istoric şi fondului construit protejat şi în direcţia creşterii sustenabilităţii, protecţiei, conservării şi dezvoltării biodiversităţii, eficientizării energetice, scăderii poluării, adaptării la schimbările climatice şi prevenirii efectelor acestora, creşterii incluziunii şi a siguranţei. (6) Sunt permise operaţiuni urbanistice şi urbane de intervenţie privind restructurarea şi refuncţionalizarea spaţiului public în condiţiile prezentului regulament.
1.b. CONDITII DE AVIZARE	(1) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. - (1.1) Reglementări diferite faţă de condiţionările maxime impuse de prezentul regulament, privind: utilizarea funcţională, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, indicatori urbanistici precum înălţimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, procent suprafaţă spaţii verzi, se pot institui numai prin PUZ-CP modulator, pentru întreaga suprafaţă a ZCP-ului, întocmit şi aprobat conform legii. - (1.2) Reglementări diferite faţă de condiţionările maxime impuse de prezentul regulament, privind modul de construire pe parcela: retrageri faţă de limitele posterioare şi laterale, se pot modifica numai prin Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D)¹ aprobat, avizat de Ministerul Culturii în condiţiile Legii 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice. (2) Sunt permise intervenţii în zonele siturilor arheologice şi a zonelor acestora de protecţie doar în condiţiile Legii 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice.

¹ **Nota 1:** Documentaţia de urbanism se va elabora în baza studiilor de fundamentare, fiind obligatoriu Studiu istoric arhitectural / urbanistic de inserţie întocmit de experţi autorizaţi sau specialiştii atestaţi înscrişi în registrele Ministerului Culturii şi/sau a Registrului Urbaniştilor din România, în conformitate cu competenţele legale, prin care se va reglementa tipurile de intervenţie şi inserţie ce pot fi aplicate fiecărei construcţii de pe lot.

	(3) Sunt permise intervenții de conservare, restaurare, punere în valoare, refuncționalizare și desființare a construcțiilor din cadrul <u>imobilelor și ansamblurilor ce sunt în Lista Monumentelor Istorice</u>², doar în condițiile Legii 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice.³ Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va fi realizată în condițiile legilor 422/2001 privind protecția monumentelor istorice și 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectând toate normele în exploatare, în funcție de activitățile și funcțiunile cerute, <u>cu prevalarea statului de monument istoric în îndeplinirea cerințelor</u>. (4) Sunt permise intervenții de conservare, restaurare, punere în valoare, refuncționalizare și desființare a construcțiilor din cadrul imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural-stilistică⁴, doar cu avizul Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană de Cultură Mureș.⁵ Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va fi realizată în condițiile 422/2001 privind protecția monumentelor istorice legilor și 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectând toate normele în exploatare, în funcție de activitățile și funcțiunile cerute, astfel ca valorile culturale și estetice stabilite pe baza studiilor istorice de fundamentare să nu fie alterate / distruse. (5) Sunt permise intervenții de refuncționalizare, construire și desființare a construcțiilor din cadrul <u>imobilelor cu valoare urbanistic- ambientală⁶ și neutră</u> în condițiile Legii 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice cu privire la zone de protecție, vecinătate, vizibilitate etc. față de imobilele în regim de protecție instituit conform prezentului regulament.⁷ Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va fi realizată în condițiile legilor 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectând toate normele în exploatare, în funcție de activitățile și funcțiunile cerute precum și condiționările impuse de prezentul regulament. (6) Pentru <u>imobilele marcate cu valoare nocivă⁸ în parcursul stradal, conform sect. I cap. 5a</u>, orice cerință în temeiul legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, se va autoriza, doar cu avizul Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană de Cultură Mureș și doar în condițiile ameliorării componentelor disturbante ale fațadelor și volumelor clădirilor, în condițiile stabilite prin prezentul regulament, sect.II cap.3.
--	---

² **Nota 2:** Imobile evidențiate cu roșu în cadrul planșelor anexe

³ **Nota 3:** În conformitate cu Legea 422 / 2001 privind protecția monumentelor istorice, art. 1, toate construcțiile aflate în cadrul unui imobil sunt grevate de regimul juridic de protecție instituit de clasarea ca monument istoric. Prin extindere, în cazul particular de evoluție al orașului Târgu Mureș, toate construcțiile aflate în cadrul unei parcele cadastrale, în condițiile în care aceasta a fost dezmembrată în mai multe bunuri imobile, sunt grevate de regimul juridic de protecție instituit de clasarea ca monument istoric. Valoarea resursei culturale a fiecărui parti/corp de construcție se va evalua printr-un studiu istoric întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați, înscrisi în registrele Ministerului Culturii, în conformitate cu competențele legale, prin care se va reglementa diferențiat și tipurile de intervenție ce pot fi aplicate fiecărei construcții de pe lot.

⁴ **Nota 4:** Imobile evidențiate cu albastru în cadrul planșelor anexe

⁵ **Nota 5:** În cazul particular de evoluție al orașului Târgu Mureș, toate construcțiile aflate în cadrul unui imobil, în condițiile în care acestea au fost dezmembrate din cadrul unei parcele, sunt grevate de protecția instituită prin prezentul regulament de urbanism pentru zone construite protejate. Valoarea resursei culturale a fiecărui corp de construcție se va evalua printr-un studiu istoric întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați înscrisi în registrele Ministerului Culturii, în conformitate cu competențele legale, prin care se va reglementa diferențiat și tipurile de intervenție ce pot fi aplicate fiecărei construcții de pe lot.

⁶ **Nota 6:** Imobile evidențiate cu verde în cadrul planșelor anexe

⁷ **Nota 7:** În cazul imobilelor aflate în zona de protecție a monumentelor sau în cadrul ansamblurilor, din lista anexă a Ordinului Ministrului Culturii nr. 2.828/2015 se va elabora un studiu istoric arhitectural/urbanistic de inserție întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați înscrisi în registrele Ministerului Culturii și/sau a Registrului Urbanistilor din România, în conformitate cu competențele legale, prin care se va reglementa tipurile de intervenție și inserție ce pot fi aplicate.

⁸ **Nota 8:** Imobile evidențiate cu un carou negru în cadrul planșelor anexe

	(7) Pentru imobilele existente, cu funcțiuni ce presupun accesul public, ce au extinderi în domeniul public de accesibilizare (trepte, balustrade, copertine etc) orice cerință în temeiul legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, se va autoriza prin documentațiile depuse, doar în condițiile ameliorării componentelor disturbante ale fațadelor și acceselor, în condițiile stabilite prin prezentul regulament, sect.II cap.3. (8) Se admite autorizarea mansardării podurilor existente, fără modificarea volumetriei șarpantelor acestora⁹, fără a mai fi necesare documentații urbanistice suplimentare, în condițiile în care se asigură aplicarea reglementărilor pe parcelă (parcări, suprafață plantată, asigurare echipare edilitară, rețele etc.) conform prezentului regulament de zona construită protejată. - (8.1) În cazul imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural stilistică și cu valoare urbanistic-ambientală mansardarea podurilor existente, fără modificarea volumetriei șarpantelor acestora, se va autoriza exceptând cerințele articolului sect.II cap.1.b.(4) - (8.2) În cazul în care mansardarea propusă modifică volumetria șarpantei, (incluzând volumetria lucarnelor), autorizarea se va face doar cu avizul Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană de Cultură Mureș¹⁰. Autorizarea creșterii înălțimii construcțiilor în interiorul parcelelor, fără a depăși regimul maxim de înălțime admis, se va face pe baza unui studiu de însorire verificat conform legii 10/1995 privind calitatea în construcții și pe baza unui studiu de vizibilitate relaționat cu imobilele aflate în regim de protecție instituit, din vecinătate. Studiile se vor baza pe măsurători topometrice de înălțime, întocmite de ingineri topometriști autorizați. (9) Autorizarea proiectelor ce vizează exclusiv signalistica de fațadă pentru spațiile ce adăpostesc activități terțiare, se va face cu respectarea condițiilor prezentului regulament, de către Direcția Arhitect Șef a municipiului Târgu Mureș, fără avizul Ministerului Culturii. - (9.1) Documentația pentru autorizarea amplasării signalisticii de fațadă va cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pentru înțelegerea proporției propunerii – vor fi reprezentate detaliat un proiect necesar înțelegerii soluției, a materialelor și dimensiunilor propuse. (10) Pentru proiectele ce vizează intervențiile de reconversie funcțională a imobilelor /construcțiilor aflate în regim de protecție instituit, incluzând funcțiuni cu caracter public sau semipublic (sedii administrative, de cultură, comerț, servicii, mică producție, etc.) și care implică montarea de elemente publicitare, signalistica de fațadă va fi cuprinsă în cadrul documentațiilor supuse autorizării, conform prezentului regulament. (11) Pentru imobilele aflate în regim de proprietate colectivă, indiferent de regimul de protecție instituit prin prezentul regulament, orice cerință în temeiul legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, incluzând părțile
--	---

⁹ **Nota 9:** Autorizarea mansardării podurilor existente, fără modificarea volumetriei acestora, va fi realizată în condițiile legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectând toate normele în exploatare, în funcție de activitățile și funcțiunile cerute. În cazul imobilelor grevate de regimul de protecție instituit prin Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice sau prin prezentul regulament de zonă construită protejată, documentația tehnică în vederea autorizării construirii va fi fundamentată de un studiu istoric întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați înscrși în registrele Ministerului Culturii, în conformitate cu competențele legale, prin care se va reglementa tipurile de intervenție ce pot fi aplicate.

¹⁰ **Nota 10:** Va fi obligatoriu Studiu istoric arhitectural / urbanistic de inserție întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați înscrși în registrele Ministerului Culturii și/sau a Registrului Urbanistilor din România, în conformitate cu competențele legale, prin care se va reglementa tipurile de intervenție și inserție ce pot fi aplicate fiecărei construcții de pe lot.

	comune ale imobilului aflate în indiviziune, se va face în temeiul legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. (12) Toate documentațiile ce presupun autorizări de construcții noi, inserții, extinderi, desființări, vor cuprinde o documentație tehnică de organizare a execuției lucrărilor. (13) Intervențiile de tip operațiuni urbanistice (ex. amenajări și reabilitări spații verzi, reabilitare și amenajare străzi, amplasare mobilier urban, reabilitări de fațade stradale etc.) demarate de Consiliul Local al municipiului Târgu Mureș, prin intermediul primarului, vor fi exclusiv în vederea potențării valorilor identificate ale țesutului urban istoric și fondului construit protejat și în direcția creșterii sustenabilității, protecției, conservării și dezvoltării biodiversității, eficientizării energetice, scăderii poluării, adaptării la schimbările climatice și prevenirii efectelor acestora, creșterii incluziunii, creșterea siguranței, toate acestea contribuind la transformarea orașului într-un mediu mai prietenos față de om și natură și vor respecta statutul de zonă construită protejată, în condițiile stabilite prin prezentul regulament. - (13.1) limitele pentru intervențiile de tip operațiuni urbanistice, stabilite prin PUZCP, se vor putea defini prin documentațiile tehnice necesare detalierii operațiunilor urbane propuse în acea zonă, conform legii. - (13.2) intervențiile de tip operațiuni urbanistice se vor putea aplica asupra tuturor, spațiilor verzi, a străzilor ale căror trotuare sunt afectate de parcuri sau care nu au lățimea necesară pentru deplasarea în siguranță a pietonilor, precum și asupra imobilelor aferente instituțiilor publice, unităților de învățământ, unităților medicale, financiar- bancare, culturale, culte, juridice, precum și ale centrelor comerciale și de servicii. - (14.3) pentru amplasarea monumentelor de for public se va elabora o documentație tehnică ce va include obligatoriu un studiu de inserție și de vizibilitate, întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați înscrși în registrele Ministerului Culturii și/sau a Registrului Urbaniștilor din România, în conformitate cu competențele legale. (14) În cadrul ZCP 26-IV-e nu sunt reglementate <u>operațiuni urbane</u>. (15) Prezentul regulament se va coordona cu condiționările reglementate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism I-II, incluzând Anexele 1 – 11, Anexele A – I și Anexa ZCP 26-IV-e și condiționările avizelor. (16) Pentru zonele unde se impun operațiuni de regenerare urbana, delimitate în Anexa ZCP 26-IV-e, care cuprind și imobile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă se va detalia prin PUD în condițiile prezentului regulament.
1.c ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE	(1) În cadrul SZCP_26-IV-e sunt următoarele zone și subzone funcționale: - Li zona locuințe individuale și funcțiuni complementare - Lc - subzonă locuire colectivă - Mm - subzonă mixtă: locuire, administrarea afacerilor, servicii terțiare - CSm zonă comerț și servicii terțiare conform Anexa 3 art. (4) - SPv subzonă spații verzi și amenajări de loisir - CCd căi de comunicație rutieră și circulații pietonale și carosabile restricționate de tip shared-space, amenajări aferente
2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
2.a. UTILIZARI ADMISE	Se admit următoarele categorii de utilizări: (1) În subzona Li se admit următoarele categorii de utilizări:

	- (1.1) Locuințe individuale și funcțiuni complementare - (2.2) Spații plantate (2) În subzona Lc admit următoarele categorii de utilizări: - (2.1) Locuințe colective - (2.2) Spații plantate - (2.3) Căi de comunicație rutieră și pietonală (3) În subzona Mm se admit următoarele categorii de utilizări: - (3.1) Locuire colectivă - (3.2) Locuințe semi-colective - (3.2) Administrarea a afacerilor – sedii de societăți comerciale, clădiri de birouri - (2.4) Servicii terțiare de tip servicii profesionale și manufacturiere - (3.4) Spații plantate - (3.5) Căi de comunicație rutieră și pietonală (4) În subzona CSm, admit următoarele categorii de utilizări: - (4.1) servicii terțiare (conf. Anexa 3 art. 4) - (4.1) Căi de comunicație rutieră și pietonală - (4.2) Spații plantate (5) În subzonele SPv se admit: - (5.1) Spații publice – circulații, piațete, scuaruri - (5.2) Spații plantate - (5.3) Amenajări pentru loisir (6) În subzona CCd se admit: - (6.1) Căi de comunicație rutieră și pietonală - (6.2) Spații plantate
2.b. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI	(1) Activitățile de producție industrială ID – unități industriale, de depozitare și servicii existente conexe de administrare a afacerilor – se conservă pe durata de viață a construcțiilor existente, cu următoarele condiții: - (1.1) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; - (1.2) activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul incintei. - (1.3) Se admit lucrări în conformitate cu Legea 50/1991 art.11 alin (1) și (2) - (1.3) construcțiile existente pot fi supuse reconversiei funcționale în condițiile prezentului regulament. (2) Se admit servicii și instituții religioase (biserici, temple, case de rugăciune) cu următoarele condiționări : - (2.1) Nu se admit comasări de loturi pentru amplasarea acestora - (2.2) Accesul auto și traficul funcțional propus să nu afecteze circulația publică a zonei – accesele auto, locurile de staționare în vederea aprovizionării, alte corelări relaționate cu traficul și circulația publică se vor realiza în condițiile avizării de către Comisia de Circulație. (3) Prin excepție, în subzona Lc, în unitățile de locuire individuală sunt admise activități de tip servicii profesionale și manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți, fără ca acest lucru să implice o conversie funcțională a unităților de locuire, cu următoarele condiții: - (3.1) poate să se desfășoare în unitatea de locuire individuală în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire; - (3.2) să aibă acces public limitat (ocazional); - (3.3) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; - (3.4) activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul unității de locuire. (4) Prin excepție, în subzona Li, se admit funcțiuni terțiare în cadrul construcțiilor

	propușe și existente în spații rezultate din conversia funcțională la parterul clădirilor – servicii de interes și cu acces public complementar, servicii profesionale, servicii manufacturiere, și grădiniță, , cu condiția ca: - (4.1) unitățile de locuire să fie amplasate la principalele artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau a unor spații publice / trasee pietonale publice. - (4.2) accesul publicului și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să fie separate de accesele de accesele celorlalte utilizări din cadrul imobilelor. - (4.3) accesul auto și traficul funcțional propus să nu afecteze circulația publică a zonei – accesele auto, locurile de staționare în vederea aprovizionării, alte corelări relaționate cu traficul și circulația publică se vor realiza în condițiile avizării de către Comisia de Circulație. (5) În subzona Mm, se admit următoarele utilizări în cadrul construcțiilor propuse – servicii terțiare de tip comerț nealimentar și alimentație publică, servicii cu acces public, funcțiuni de învățământ de tip grădiniță, sală de sport specializată, piscină, în spații dedicate în cadrul proiectului de refuncționalizare cu următoarele condiții: - (5.1) accesul publicului și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să fie separate de accesele celorlalte utilizări din cadrul imobilelor. - (5.2) accesul auto și traficul funcțional propus să nu afecteze circulația publică a zonei – accesele auto, locurile de staționare în vederea aprovizionării, alte corelări relaționate cu traficul și circulația publică se vor realiza în condițiile avizării de către Comisia de Circulație. (6) Construcții și instalații aferente echipării tehnic-edilitare, cu condiția ca: - (6.1) rețelele să fie amplasate în subteran, îngropate - (6.2) instalațiile, echipamentele să nu fie amplasate vizibil din traseul domeniului public sau să deranjeze vecinătățile cu emisii de zgomot, vibrații, scurgeri de lichide/aburi etc. (7) Conversii funcționale de clădiri sau de părți de clădiri în condițiile stabilite prin prezentul regulament (8) Publicitate comercială amplasată pe fațadele stradale, în condițiile stabilite prin prezentul regulament (9) Publicitate ocazională pe domeniul public, pentru evenimente, sărbători, celebrări, la scara municipiului, în condițiile stabilite prin prezentul regulament.
2.c. UTILIZARI INTERZISE	(1) Extinderi, reparații în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate prin studiile de fundamentare aferente documentațiilor tehnice de avizare și/sau autorizare (2) Realizarea de accese suplimentare, prin modificarea fațadelor principale, stradale, ale clădirilor aflate în cadrul ansamblului parcularului ONCSA (3) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele stradale ale imobilelor (4) Publicitate comercială pe domeniul public prin panouri stradale, totemuri, stand-uri etc (5) Amenajări cu caracter permanent sau estival, în domeniul public: terase cu podină, dale flotante etc., împrejurimi de orice fel la terase, copertine fixe sau retractabile etc. (6) Orice utilizări, altele decât cele admise la sect.II 2(a) și 2(b)
	3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
3.a.	(1) Aplicarea prezentului regulament se va raporta la parcela cadastrală. ¹¹

¹¹ **Nota 11: PARCELĂ (CADASTRALĂ)** = suprafață de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială, pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui singur proprietar sau mai multor (co)proprietari, în indiviziune.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	(2) Se interzic operațiunile de comasare sau dezmembrare a parcelelor. - (2.1) În cazul coproprietății pe o parcelă, accesele și terenul neconstruit al lotului vor rămâne și vor face parte din proprietatea în indiviziune. - (2.2) În cazul în care un singur proprietar deține parcele distincte alăturate, sau părți ale acestora, este interzisă comasarea acestora. - (2.3) sunt admise operațiuni de alipire și dezmembrare a parcelelor, în condițiile reorganizării loturilor, în sensul revenirii la parcela cadastrală istorică, în condițiile prezentului regulament.¹²
3.b. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent se va conserva pe toate străzile ce fac parte din zona construită protejată – corelat cu Anexa Planșa ZCP 26-IV-e - (1.1) Amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea aliniamentului existent, cu asigurarea unui acces auto și pietonal.
3.c. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	(1) În cadrul subzonei Li, se conservă amplasarea în regim de construcții cuplate pe o limită laterală, ca o caracteristică a zonei construite protejate – corelat cu Anexa Planșa ZCP 26-IV-e. - (1.1) Retragera față de limita laterală opusă alipirii se conservă ca o caracteristică a zonei construite protejate pentru construcțiile marcate cu valoare ambiental-urbanistică – corelat cu Anexa Planșa ZCP 26-IV-e - (1.2) Pentru construcțiile noi propuse se va asigura o retragere de minim 3m față de limita laterală opusă alipirii (2) În cadrul subzonei Li, amplasarea construcțiilor propuse față de limitele posterioare, pe toate străzile ce fac parte din zona construită protejată, se va autoriza astfel: - (2.1) Nu se admite construirea pe limitele posterioare ale parcelelor. - (2.2) Se reglementează o bandă de construibilitate cu lățimea de maxim 15m de la alinierea construcțiilor față de aliniament, către interiorul parcelei. - (2.3) Pentru loturile cu adâncime sub 20m, măsurată pe limita laterală mai scurtă, construcțiile vor fi amplasate retras față de limita posterioară, cu minim jumătate din înălțimea lor, calculată de la cota terenului amenajat la înălțimea maximă a coamei șarpantei, dar nu mai puțin de 3,5m. (3) În cadrul subzonei Lc, Mm, CSm se conservă amplasarea în regim izolat.
3.d. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	(1) În cadrul subzonei Li, amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă, se va realiza cu <u>prevalarea îndeplinirii cerinței de acoperire a necesarului de suprafață plantată la sol.</u> - (1.1) Se conservă amplasarea în regim de construcții cuplate pe o limită laterală, ca o caracteristică a zonei construite protejate. - (1.2) Construcțiile noi se vor amplasa în cadrul lotului, cuplat la calcanul vecin, în condițiile prezentului regulament și în condiții legale. - (1.3) Este admisă amplasarea alipită la construcțiile existente, a construcțiilor noi, în condițiile prezentului regulament. (2) În cadrul subzonei Lc și CSm amplasarea clădirilor unele față de altele se conservă. (3) În cadrul zonei Mm amplasarea corpurilor de clădire unele față de altele se vor stabili în condițiile prezentului regulament și a studiilor de fundamentare.
3.e. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	(1) Înălțimile din subzona Li și CSm în parcursul stradal , la cornișe și coame se conservă pentru construcțiile cu valoare instituită prin prezentul regulament. (2) În subzona Li, în cazul construcțiilor noi regimul maxim de înălțime admis, pe

¹² **Nota 12:** Se va elabora un studiu istoric cu explicarea evoluției parcelarului pe zona studiată.

- SERVITUȚI DE ÎNĂLȚIME (NON ALTIUS TOLLENDI)	aliniamentul stradal va fi maxim 2 niveluri ($Ds+P / P+1 / P+M$) H maxim admis coamă/atic = 8,5m , acestea se vor alinia obligatoriu, cu cornișele stradale existente ale imobilelor imediat învecinate și înălțimile maxime se vor subordona înălțimilor coamelor clădirilor învecinate cu valoare instituită prin prezentul regulament. (3) În subzona Li, în cazul construcțiilor noi și inserțiilor în interiorul parcelelor, regimul maxim de înălțime admis va fi de maxim 3 niveluri ($Ds+P+M / P+1+M / P+2$) H maxim admis coamă/atic = 12m, iar înălțimea acestora se va subordona în adâncimea parcelelor, la înălțimea clădirilor (calcanelor) existente ale imobilelor imediat învecinate, iar creșterea în înălțime se va face pe baza unui studiu de însorire, verificat conform legii 10/1995 privind calitatea în construcții și pe baza unui studiu de vizibilitate relaționat cu imobilele aflate în regim de protecție instituit din vecinătate și cu domeniul public. Studiile se vor baza pe măsurători topometrice întocmite de ingineri topometriști autorizați. (4) Înălțimile din subzona Lc se conservă. (5) În subzona Mm, în cazul construcțiilor noi și inserțiilor în interiorul parcelelor, regimul maxim de înălțime admis va fi maxim 5 niveluri ($Ds+P+2+M / P+3+M / P+4$) iar înălțimea maximă admisă nu va depăși înălțimea clădirilor de locuire colectivă din subzona funcțională adiacenta Lc. (6) Se admit în cazul construcțiilor instituțiilor religioase realizarea parterelor înalte, în funcție de cerințele programului de arhitectură a cultului, ce nu vor depăși la coamă înălțimea de maxim 12m. - (6.1) se admite creșterea înălțimii construcțiilor instituțiilor religioase în interiorul parcelelor cu maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirilor existente învecinate, prin volume izolate de tip fleșă / turn, în funcție de cerințele programului de arhitectură a cultului, pe baza studiilor de fundamentare.¹³ (7) Nu se limitează numărul de niveluri subterane.
3.f. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR – CROMATICA – ILUMINAT ARHITECTURAL	(1) Este obligatorie restaurarea și reabilitarea fațadelor clădirilor aflate în regim de protecție instituit, în condițiile prezentului regulament – aliniat sect.II cap 1.a. – proiectele de restaurare și reabilitare a fațadelor se vor face în condițiile legilor 422/2001 privind protecția monumentelor istorice și 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție¹⁴ - (1.1) Ca măsură excepțională se admite autorizarea lucrărilor de conservare, restaurare și reabilitare doar a fațadelor stradale, în integralitatea lor¹⁵, în situația imobilelor aflate în coproprietate sau în cazul intervențiilor finanțate de primărie, în baza unor proiecte elaborate în condițiile legilor 422/2001 privind protecția monumentelor istorice și 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. (2) În cazul intervențiilor la imobilele cu valoare neutră se va conserva proporția arhitecturală și relația plin-gol a fațadelor, cu excepția cazurilor în care se intervine cu o propunere considerată favorabilă, conform prezentului regulament. (3) În cazul inserțiilor, extinderilor și clădirilor noi, acestea vor respecta proporția

¹³ **Nota 13:** Înălțimile admise se va evalua prin studiile de fundamentare întocmite de experți autorizați sau specialiști atestați înscrisi în registrele Ministerului Culturii, Studiile de înălțime se vor baza pe măsurători topometrice de înălțime, întocmite de ingineri topometriști autorizați.

¹⁴ **Nota 14:** Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș va institui un regulament de conformare și sancțiuni pentru proprietarii, administratorii și utilizatorii imobilelor ce nu întrețin în mod corespunzător clădirile cu valoare de patrimoniu, identificate prin prezentul regulament la Secțiunea I.

¹⁵ **Nota 15:** Ținând cont de specificul istoric al fațadelor stradale ale municipiului Târgu Mureș, intervențiile la fațade în integralitatea lor, se referă la includerea tuturor nivelurilor, a portalurilor, gangurilor, porților și zidurilor de închidere spre domeniul public.

volumelor vecinătăților, relația plin-gol a fațadelor și se vor conforma tipologiilor specifice zonei construite protejate de care aparține. Nu este recomandată realizarea de pastişe arhitecturale.

(4) Modificarea plasticii fațadelor, indiferent de regimul de protecție instituit, este permisă doar în cazurile în care se intervine cu o propunere/revenire la imaginea originală, considerată favorabilă, pe baza unor proiecte avizate conform prezentului regulament sect.II cap(1.b)

- (4.1) se interzic modificările de goluri din ferestre în uși/vitrine pentru fațadele stradale a imobilelor aflate în regim de protecție instituit, în condițiile prezentului regulament
- (4.2) orice intervenție privind accesibilizarea publică generală, în cadrul unei construcții, indiferent de regimul de protecție instituit, va studia posibilitatea realizării accesului din domeniul public prin gangurile-poștile existente
- (4.3) se interzice eliminarea decorațiilor atât de pe fațadele principale cât și de pe cele din interiorul loturilor (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc)
- (4.4) nu sunt admise amplasarea pe fațadele stradale și în gangurile de acces din domeniul public, a echipamentelor necesare bunei funcționări a imobilelor
- (4.5) se admite amplasarea pe fațadele din interiorul lotului a echipamentelor necesare bunei funcționări a imobilelor, doar în condițiile în care sunt epuizate alte soluții tehnice și se poate asigura o vizibilitate redusă din domeniul public. Nu este admisă amplasarea acestora în cadrul golurilor existente, sau în zone vizibile din domeniul public, sau din spațiile accesibile publicului, sau într-un mod care împietăză culoarele de trecere, vecinătățile etc

(5) Reabilitările termice ale imobilelor, indiferent de regimul de protecție instituit, se vor autoriza exclusiv pentru întregul corp de construcție și se vor aplica, prin proiectele de intervenție, materialele și măsuri tehnice și tehnologice acceptabile, raportat la gradul de protecție al parcelei/imobilului/construcției.

- (5.1) În cazul unor corpuri de clădire, în interiorul lotului, se admite reabilitarea pe corpuri/tronsoane de clădire, doar în cazul în care zonele nu sunt vizibile din domeniul public sau din spațiile accesibile publicului.

(6) Intervențiile la șarpantele și învelitorile imobilelor existente, indiferent de regimul de protecție, se vor face în conformitate cu prezentul regulament:

- (6.1) se vor conserva, repara, înlocui elementele structurale ale șarpantelor, în baza proiectelor avizate.
- (6.2) modificările volumetrice ale acoperișurilor se pot face doar în baza proiectelor avizate. Realizarea lucarnelor și pinioanelor cu ferestre, la nivelul șarpantei, se pot face doar respectând specificul și proporția arhitecturii zonei construite protejate
- (6.3) se admit înlocuiri totale sau parțiale, completări a unor părți din șarpante cu structuri metalice, doar în baza proiectelor avizate și în condițiile studierii vizibilității acestora, cu precădere din parcursul stradal.
- (6.3) se admit ferestre, grile, trape în planul acoperișurilor istorice, în condițiile studierii vizibilității acestora, doar în cazul în care zonele nu sunt vizibile din domeniul public, cu precădere din parcursul stradal
- (6.4) amplasarea echipamentelor necesare bunei funcționări a imobilelor se va putea face la cota podurilor, în interior, asigurându-se într-un mod discret la nivelul șarpantelor și învelitorilor gurile de vizitare, prizele de aer etc.
- (6.5) sunt admise amplasarea unor părți a echipamentelor în exteriorul clădirilor, doar în cadrul parcelei, doar în cazul în care zonele nu sunt vizibile din domeniul

	public, cu precădere din parcursul stradal - (6.4) se vor conserva învelitorile originale, înlocuirile și completările se vor face din același materiale și texturi cu cele originale. (7) Acoperișurile construcțiilor noi vor avea șarpante cu forme ce vor prelua volumetric, sau ca proporție la scara întregii fațade, specificul și proporția arhitecturii zonei construite protejate. Cornișele vor fi prelucrate în conformitate cu tipologia construcțiilor din cadrul zonei construite protejate, cu aliniere la context/vecinătăți. (8) În cadrul subzonei Mm se admit pentru construcțiile noi acoperișurile tip terasă. - (8.1) Pentru acoperișurile tip terasă circulabile sau necirculabile se admite utilizarea de sisteme de izolare cu înierbare. (9) Învelitorile acoperișurilor imobilelor, indiferent de regimul de protecție instituit, vor fi din <u>țiglă ceramică</u> și accesoriile necesare, tipul acestora (solzi, presată, trasă, etc), fiind stabilit pe baza studiilor și proiectelor avizate. Doliile, sorturile etc se vor realiza din tablă plană. - (9.1) se admit inserții de țiglă smălțuită și alte elemente decorative ceramice (coame, coșuri etc) în acord cu studiile și proiectele avizate - (9.2) se admit, în anumite cazuri excepționale¹⁶, învelitori <u>exclusiv din tablă plană montată în falt sau/și solzi</u> și alte accesorii metalice, în acord cu studiile și proiectele avizate - (9.3) se admit luminatoare, acoperișuri de sticlă parțiale, în condițiile studierii vizibilității acestora, cu precădere din parcursul stradal - (9.4) jgheburile, burlanele, consolele, alte accesorii vor fi din tablă, fontă, oțel, prelucrate în maniera tradițională sau tipizate în acord cu studiile și proiectele avizate - (9.5) nu se admit alte tipuri de învelitori și accesorii. (10) Materialele de finisaj ale fațadelor (stradale și interioare) imobilelor existente, indiferent de regimul de protecție instituit, vor fi cele specifice zonei, tencuieli cu granulație fină pentru fațade, ornamente de tip stucatură (cornișe brâuri, ancadramente), tencuieli specifice cu profilaturi pentru socluri. Plastica și iluminatul arhitectural de fațadă va fi în acord cu studiile și proiectele avizate - (10.1) Se admit placaje din piatră pentru socluri, elemente decorative de piatră, metal, lemn prelucrat, ceramica decorativă smălțuită, în acord cu studiile și proiectele avizate - (10.2) În cadrul subzonei Li nu se admit fațade cortină vitrate sau opace, placaje de orice fel, placaje cu elemente de tip fațadă ventilată pentru construcțiile existente sau propuse, aflate în parcursul stradal, indiferent de regimul de protecție instituit. - (10.3.) Se poate admite, în cadrul subzonei Lc și Mm, în urma studiilor de evaluare a resursei culturale și studiilor de inserție, folosirea materialelor tip fațadă cortină și/sau fațadă ventilată. - (10.4) În acord cu specificul orașului Târgu Mureș, se admite folosirea unei game coloristice diverse, în culori calde, patinate și nesaturate. Se pot utiliza inserții de materiale decorative de ceramica decorativă, metal, lemn, sticlă etc. - (10.5) Pentru imobilele ce adăpostesc servicii publice, se va prevedea în mod obligatoriu iluminat arhitectural de fațadă
--	--

¹⁶ **Nota 16:** Cazurile de excepție se referă la următoarele situații, enumerarea acestora nefiind exhaustivă, autoritățile avizatoare fiind în măsură să lărgască sau să restrângă lista în funcție de toate celelalte condiționări ale prezentului regulament: clădiri de cult, clădiri existente și extinderi ale acestora cu o arhitectură specifică anumitor stiluri, ce nu poate implica o învelitoare ceramică, construcții noi ce prin activitățile impuse nu pot adopta învelitoare ceramică.

	- (10.6) Pentru parterele stradale ce adăpostesc servicii terțiare se va asigura în mod obligatoriu un iluminat de slabă intensitate a tuturor vitrinelor pe timpul nopții. (11) Materialele de finisaj ale fațadelor construcțiilor noi vor cele specifice zonei. Plastica de fațadă va fi în acord cu studiile și proiectele avizate - (11.1) se admit placaje din piatră pentru socluri, elemente decorative de piatră, metal, lemn, ceramică decorativă smălțuită, în acord cu studiile și proiectele avizate - (11.2) Se admit fațade ventilate doar în baza proiectelor avizate, în zone ce nu sunt vizibile din domeniul public, cu precădere din parcursul stradal, în conformitate cu articolele sect.II cap.3.f(10.2) și (10.3) - (11.3) Culorile vor fi nesaturate, pastelate, deschise, cu o tentă de patină (tonuri patinate). În acord cu specificul orașului Târgu Mureș, se admite folosirea unei game coloristice diverse, în culori calde, patinate și nesaturate cu inserții de materiale decorative de ceramica decorativă, metal și lemn. - (11.4) Pentru imobilele ce adăpostesc servicii publice și de cultură, se va prevedea în mod obligatoriu iluminat arhitectural de fațadă - (11.5) Pentru parterele stradale ce adăpostesc servicii terțiare se va asigura în mod obligatoriu un iluminat de slabă intensitate a tuturor vitrinelor pe perioada nopții. (12) Pentru tâmplăriile (ferestre, vitrine, porți, uși) fațadelor stradale și secundare, ale imobilelor existente, indiferent de regimul de protecție instituit se va folosi lemnul masiv prelucrat tradițional sau stratificat, calitatea și tipologia fiind stabilită pe baza studiilor și proiectelor avizate. - (12.1) tâmplăriile istorice, se vor conserva prin restaurare sau reparații de întreținere, după caz. Înlocuirile tâmplăriilor se vor face cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se detaliile și decorațiile. - (12.2) tâmplăriile cu vitralii vor fi conservate și reparate/restaurate după caz atât partea de rama fixă/mobilă cât și cea de panou vitrat - (12.3) tâmplăriile de lemn pot fi finisate cu aspect de lemn natural patinat sau vopsite în culori mate/satinate, pe baza studiilor și proiectelor avizate - (12.4) geamul tâmplăriilor va fi simplu sau tip termoizolant, tipul fiind stabilit pe baza studiilor și proiectelor avizate - (12.5) nu se admite geamul din sticlă bombată, fumurie, reflectorizantă, aplicarea de folii reflectorizante, opace sau colorate - (12.6) în cazul unor corpuri de clădire înșiruite, în interiorul lotului, în baza studiilor de fundamentare istorice-arhitecturale, se poate admite montajul la anumite corpuri/tronsoane de clădire, a tâmplăriilor metalice (culoarea se va stabili prin proiect) sau PVC cu aparență lemn și geam termoizolant. - (12.6) nu este admis, în cadrul fațadelor stradale montarea de porți din panouri secționale, tip rulou etc și/sau de storuri de ferestre tip rulou-casetă montate aparent - (12.7) se admit, în anumite cazuri excepționale¹⁷, tâmplării metalice, în acord cu studiile și proiectele avizate (13) Pentru tâmplăriile (ferestre, vitrine, porți, uși), construcțiilor noi se va folosi lemnul, calitatea fiind stabilită pe baza studiilor și proiectelor avizate.
--	---

¹⁷ **Nota 18:** Cazurile de excepție se referă la următoarele situații, enumerarea acestora nefiind exhaustivă, specialiștii atestați ai Ministerului Culturii și autoritățile avizatoare fiind în măsură să lărgescă sau să restrângă lista în funcție de toate celelalte condiționări ale prezentului regulament: clădiri de cult, clădiri existente și extinderi ale acestora cu o arhitectură specifică anumitor stiluri, ce nu poate implica o tâmplărie de lemn, construcții noi ce prin activitățile impuse nu pot adopta tâmplărie de lemn.

	- (13.1) tâmplăriile de lemn vor putea fi finisate cu aspect de lemn patinat sau vopsite în culori mate/satinate pe baza studiilor și proiectelor avizate - (13.2) nu se admite geamul din sticlă bombată, fumurie, reflectorizantă, aplicarea de folii reflectorizante, opace sau colorate - (13.3) în cazul unor corpuri/tronsoane de clădire, în interiorul lotului, în baza studiilor de fundamentare istorice-arhitecturale și a proiectelor avizate, se poate admite montajul la anumite corpuri de clădire, a tâmplăriilor metalice (culoarea se va stabili prin proiect) sau PVC cu aparenta lemn și geam termoizolant. - (13.4) nu este admis în cadrul fațadelor stradale, montarea de porți din panouri secționale, tip rulou etc și/sau de storiuri de ferestre tip rulou-caseta montate aparent - (13.5) se admite tâmplăria metalică cu geam termoizolant (culoarea se va stabili prin proiect), în cadrul soluțiilor cu fațadă ventilată sau/și cortină, doar în baza proiectelor avizate, în zone ce nu sunt vizibile din domeniul public, cu precădere din parcursul stradal, în conformitate cu articolele sect.II cap.3.f(10.2), (10.3) și (12.7)
3.g. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	(1) Accesele pe parcelă se conservă. - (1.1) În cazul în care lățimea lotului permite, se pot prevedea unul sau mai multe accese organizate, auto și pietonale, în condițiile avizării Comisiei de Circulație a acceselor din domeniul public. (2) este interzisă realizarea de porți auto și pietonale din panouri de tablă ambutisată/amprentată, bariere manuale și automatizate, materiale plastice de orice fel, orice materiale sintetice sau naturale, ce reflecta lumina în mod strălucitor (3) Circulația în cadrul loturilor se va organiza prin alei și platforme din materiale compatibile cu arhitectura clădirilor și permeabile în măsura în care este posibil, <u>cu prevalarea îndeplinirii cerinței de acoperire a necesarului de suprafață plantată la sol și a cerinței de menținere a permeabilității solului, cu limitarea intervențiilor de impermeabilizare la strictul necesar.</u> - (3.1) sunt interzise în cadrul loturilor, pavimentele în câmp, de tip covor asfaltic impermeabil sau beton
3.h. STAȚIONAREA ȘI PARCAREA AUTOVEHICULELOR PE LOT	(1) Staționarea și parcare a autovehiculelor în cadrul imobilelor, indiferent de regimul de protecție, se va face pe parcelă, cu prevalarea spațiului verde plantat, în acord cu prezentul regulament - (1.1) Numărul de locuri de parcare se va calcula în concordantă cu Anexa nr. 6 cuprinsă în prezentul Regulament - (1.2) În cazul imobilelor în coproprietate se va alocă o zonă/spațiu în interiorul imobilului destinat parcurii la sol, accesibil tuturor coproprietarilor și locatarilor
3.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	(1) Este obligatoriu ca toate imobilele să se racordeze la rețelele edilitare publice existente în zona - (1.1) în cazul imobilelor în coproprietate se va alocă o zonă/spațiu în interiorul imobilului, în relație imediată cu bransamentele generale pe teren din care se va face distribuția cu contoare, distribuitoare etc. (2) Toate bransamentele și zonele alocate acestora se vor masca sau se va găsi o poziție în cadrul lotului care să nu fie vizibilă din parcursul stradal și să nu paraziteze fațadele clădirilor¹⁸. (3) Se interzice descărcarea apelor meteorice din cadrul imobilului, de pe fațadele

¹⁸ **Nota 19:** Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș va institui în colaborare cu furnizorii locali de utilități, un regulament de bransare în zona construită protejată, precum și o formă estetică adecvată a casetelor pentru echipamentele de bransare și distribuție.

	stradale, direct la domeniul public, în cazul în care sunt posibile soluții tehnice alternative sau strada este dotată cu rețea de colectare ape pluviale. - (3.1) este obligatorie prevederea sistemelor de colectare și/sau reutilizare a apei pluviale în cadrul imobilului - (3.2) sunt exceptate parcelele construite, atunci când montarea echipamentelor și instalațiilor de colectare și/sau reutilizare a apei pluviale nu au loc în cadrul lotului și/sau afectează construcțiile existente ce se păstrează, sau micșorează suprafața obligatorie plantată la sol. (4) Se interzice descărcarea apelor meteorice spre imobilele vecine. (5) Se interzice montarea, pe fațadele stradale ale clădirilor indiferent de regimul de protecție instituit, a transformatoarelor, bransamentelor, contoarelor electrice și de gaz, țevelor și orice alte echipamente. (6) În cazul imobilelor în coproprietate se va alocă o zonă/spațiu în interiorul imobilului destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil tuturor coproprietarilor și locatarilor.
3.j. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE – ZONE NON- AEDIFICANDI	(1) Este obligatoriu menținerea sau crearea de spații plantate la sol, conform specificațiilor din cadrul Anexei 9, art.(1) cuprinse în prezentul Regulament. (2) Este obligatorie menținerea spațiului plantat dintre domeniul public și limita alinierii construcțiilor - (2.1) În cazul construcțiilor noi, spațiul plantat dintre domeniul public și limita alinierii construcțiilor, este obligatoriu. (3) Este interzisă eliminarea arborilor maturi cu excepția cazurilor cuprinse în cadrul Anexei 9 a prezentului Regulament (4) Pentru suprafețele de teren libere, ce necesită amenajarea de alei, se vor utiliza materiale tradiționale (lemn, piatră, pietriș, nisip) sau cu aspect ce se va conforma tipologiilor specifice zonei construite protejate în baza studiilor de fundamentare istorice-arhitecturale și a proiectelor avizate - (3.1) nu este admisă îmbrăcăminte asfaltică și betonul turnat.
3.k. IMPREJMUIRI	(1) Tipologia împrejmirilor de aliniament istorice, constituite, se conservă, în subzona Li: - (1.1) finisajul parților opace ale împrejmirii va fi cu tencuieli specifice de soclu ce pot cuprinde profilaturi, bosaje, buciardări, spițuiri în tencuieli. - (1.2) panourile semitransparente dintre stâlpi și porțile se vor realiza din fier forjat. Nu se admite dublarea cu panouri din materiale plastice. - (1.3) nu se admit alte materiale de finisaj și închidere, față de cele descrise mai sus - (1.6) gama cromatică se va alinia cu cea reglementată pentru fațadele construcțiilor, aliniatul sect.II cap.3.f (2) În subzona Li împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 200cm din zidărie de cărămidă sau beton, tencuite. - (2.1) se admit împrejmuiri din panouri de scândură de lemn cu înălțime de minim 200cm - (2.2) se admit panouri transparente de plasa cu înălțimea maximă de 200cm în condițiile dublării împrejmirii cu gard viu dens, de înălțime minimă 1.8m, plantat în cadrul imobilului - (2.3) nu se admit alte materiale de finisaj și închidere, față de cele descrise mai sus (3) În cazul subzonelor Lc, Mm și CSm, tipologia împrejmirii va fi pentru loturile construite cât și pentru zonele de promenada sau de spațiu plantat amenajat, de

	tip bariere fizice și vizuale (plantații, mobilier urban, piese decorative etc.) ce se vor substitui tipologiei împrejuririlor clasice, calitatea și tipologia acestora fiind stabilită pe baza studiilor și proiectelor avizate (vegetație, mobilier urban specific, sistematizări urbane, piese de artă urbană etc.) (4) În cazul subzonei CSm se admite o împrejurire opacă cu $H_{max}=2m$ pentru închiderea curților de aprovizionare, doar dacă acestea au fost prevăzute în conceptul arhitectural inițial al complexului comercial.
4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
4.a. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	(1) În subzona Li se admite POT maxim = 45% - (1.1) Reglementarea se aplică în cazul propunerilor, inserțiilor, extinderilor clădirilor existente sau adăugării de corpuri noi de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, așa cum este definită în prezentul Regulament. - (1.2) Imobilele existente cu regim de protecție instituit prin prezentul regulament, ce depășesc POT reglementat, pot menține indicatorii urbanistici în baza evaluării printr-un studiu istoric arhitectural și urbanistic, ce va evalua valoarea resursei culturale a fiecărui corp de construcție din cadrul parcelei, așa cum este definită în prezentul Regulament - imobile și ansambluri ce sunt în Lista Monumentelor Istorice, imobile cu valoare ambiental-urbanistică ce conservă tipologia inițială a ansamblului. (2) Se admite pentru imobilele instituțiilor religioase POT maxim = 55% (3) În subzona Lc- se conserva POT existent (4) În subzona CSm se conserva POT existent (5) În subzona Mm se admite POT maxim = 50% (6) În subzona SPv se admite POT în condițiile date de legislația în vigoare privind amenajarea spațiilor verzi (7) În subzona CCd - nu este cazul
4.b. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	(1) În subzona Li se admite CUT maxim = 1,2 - (1.1) Reglementarea se aplică în cazul propunerilor, inserțiilor, extinderilor clădirilor existente sau adăugării de corpuri noi de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. (2) Imobilele existente cu regim de protecție instituit prin prezentul regulament, ce depășesc CUT reglementat pot menține indicatorii urbanistici în baza evaluării printr-un studiu istoric arhitectural și urbanistic, ce va evalua valoarea resursei culturale a fiecărui corp de construcție din cadrul parcelei. (3) Pentru imobilele instituțiilor religioase CUT se va stabili în condițiile studiilor de fundamentare și conform sect.II cap.3.e. (6) (4) În subzona Lc- se conserva CUT existent (5) În subzona Mm se admite CUT maxim = 2,5 (6) În subzona CSm - se conserva CUT existent (7) Raportat la aplicarea CUT maxim admis, primează aplicarea regimului de înălțime reglementat prin articolul sect.II cap.3.e și procentul de ocupare al terenului (POT) reglementat prin sect.II cap.4.a. (8) În subzona SPv - nu este cazul (9) În subzona CCd - nu este cazul
5. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
5.a. SPATII LIBERE - PIETE/PIETONALE - ZONE NON-	(1) Domeniul public, conform plan Anexa ZCP 26-IV-e, cuprinzând spațiile verzi este definit ca zonă ce se va amenaja urbanistic ca scuar urban cu spații verzi și spații pietonale și unitare (2) Nu este admisă amplasarea de-a lungul fronturilor active a construcțiilor ușoare

AEDIFICANDI	de tip peisager (copertine, pergole, chioșcuri, mobilier etc).
5.b. SPATII LIBERE – PARCURI/PLANTATII – ZONE NON- AEDIFICANDI	(1) În cadrul domeniului public al zonei construite protejate, prin operațiunile urbanistice de intervenție se va aplica următoarea obligativitate: - (1.1) este obligatorie păstrarea suprafeței verzi existente indiferent de configurația avizată și este recomandată alegerea unor soluții tehnice pentru creșterea suprafeței acesteia - (1.2) În condițiile restructurării spațiului domeniului public este obligatorie crearea unor spații verzi/scurt pietonale, ce vor cuprinde intersecțiile străzilor, conform plan Anexa ZCP 26-IV-e
5.c. CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR ȘI ORGANIZAREA PARCĂRII, CIRCULAȚIA VELO, PIETONALA (PROFILE STRADALE)	(1) În condițiile intervențiilor în cadrul domeniului public este obligatorie realizarea unui profil stradal recomandat (Anexa 10 a prezentului regulament), ce va cuprinde circulația auto, pietonală, spații verzi etc.
5.d. PAVIMENTE	(1) În cadrul SZCP 26-IV-e este obligatorie menținerea, întreținerea și refacerea pavimentelor istorice existente. (1.1) În cadrul proiectelor de reabilitare a domeniului public se va interveni pentru unificarea tipologiei pavimentelor utilizate la nivel de SZCP iar pavimentele propuse vor fi similare sau compatibile cu cele istorice. (2) Pavimentele admise se vor alege în conformitate cu Anexa 8 a prezentului Regulament. - (2.1) Ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, iar încadrarea în contextul istoric o permite, pavimentele vor fi permeabile.
5.e. PLANTATII	(1) Plantațiile admise în cadrul spațiilor verzi ale domeniului public se vor alege în conformitate cu Anexa 9 a prezentului Regulament. (2) Plantațiile se vor realiza pe baza unor proiecte de amenajare urbană peisageră, în baza studiilor de specialitate.¹⁹ (3) În cadrul SZCP 26-IV-e este obligatorie menținerea spațiilor plantate dintre limita aliniamentelor și calea de circulație publică.
5.f. MONUMENTE DE FOR PUBLIC / ILUMINAT ARHITECTURAL	(1) Amplasarea monumentelor de for public se va autoriza în urma unui studiu de vizibilitate, pe baza dimensiunilor obiectului de artă statuar ce se dorește să fie amplasat și a semnificației acestuia²⁰ - (1.1) monumentele de for public vor beneficia obligatoriu de iluminat arhitectural adecvat de punere în valoare (2) Este obligatoriu prevederea prin proiectele de intervenție, a iluminatului arhitectural de fațadă, pentru imobilele ce adăpostesc servicii publice (3) Este obligatoriu asigurarea iluminatului de slaba intensitate, pe timpul nopții, a tuturor vitrinelor, la parterele stradale ce adăpostesc servicii terțiare
5.g.	(1) Este obligatoriu ca prin proiectele de intervenție de amenajare urbană²¹, corelate

¹⁹ **Nota 20:** Studiile de fundamentare vor fi întocmite de experți autorizați sau specialiști atestați, înscrși în registrele Ministerului Culturii, în conformitate cu competențele legale, prin care se va reglementa diferențiat și tipurile de intervenție ce pot fi aplicate fiecărei zone amenajate în parte.

²⁰ **Nota 21:** Studiile de fundamentare pentru proiectele de avizare pentru amplasarea monumentelor de for public, incluzând cele de iluminat arhitectural, vor fi întocmite de experți autorizați sau specialiști atestați înscrși în registrele Ministerului Culturii, în conformitate cu competențele legale

²¹ **Nota 22:** Studiile de fundamentare pentru proiectele de avizare pentru amplasarea mobilierului urban, incluzând cele de corpuri de iluminat, vor fi întocmite de experți autorizați sau specialiști atestați înscrși în registrele Ministerului Culturii, în conformitate cu competențele legale

MOBILIER STRADAL / ILUMINAT STRADAL	cu prevederile din Anexei 8 a prezentului Regulament, mobilier urban ce se propune să se subordoneze stilistic caracterului clădirilor și fronturilor stradale. (2) Este obligatoriu ca stâlpii pentru iluminatul public, ce se vor alege în cadrul proiectelor de intervenție amenajare urbană, să nu creeze disconfort funcționii de locuire.
5.h. SIGNALISTICA	(1) Signalistica admisă în domeniului public se va autoriza în conformitate cu Anexa 7 a prezentului Regulament.
	6. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII
6.a. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ	(1) Echiparea edilitară admisă în domeniului public al zonei construite protejate se va autoriza cu soluții tehnice de amplasare în subteran. - (1.1) este obligatorie prevederea sistemelor de colectare și/sau reutilizare a apei pluviale în cadrul proiectelor de investiție privind operațiunile urbane și urbanistice. (2) Autorizarea lucrărilor de racordare și branșare se va face cu avizul furnizorilor de utilități și a administratorilor rețelelor de utilități (3) Autorizarea lucrărilor de intervenție pentru lucrări de reparații la pavimente ca urmare a lucrărilor edilitare, se va face cu respectarea Anexei 8, iar reparațiile se vor face cu materiale similare celor existente, astfel încât aspectul final să fie unitar.
6.b. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI	(1) Măsurile și recomandările obiectivelor de utilitate publică se vor reglementa conform Plan Anexa ZCP 26-IV-e, anexă la prezentul regulament: - (1.1) Domeniul public, conform plan Anexa ZCP 26-IV-e, cuprinzând spațiile verzi este definit ca zonă ce se va amenaja urbanistic ca scuar urban cu spații verzi și spații pietonale și unitare (2) Toate suprafețele de teren ocupate de treceri pietonale deschise publicului prin pasaje, ganguri, alei, scări, vor fi obligatoriu amenajate pe domeniul public.