

S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.
TÂRGU MURES

1/29/19-M. 2010

PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE SI
MANSARDARE CLADIRE
STR. EMINESCU NR.2/II
LOC. TG.-MURES
JUD.MURES
PROIECT NR.12/2010

S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.
TARGU MURES

Proiect nr. 12/2010
Faza PUZ
Extindere si mansardare
cladire
Str.Eminescu nr.2/II
Loc.Tg.Mures
jud.MURES

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal “Extindere si mansardare cladire **Str.Eminescu nr.2/II**”
- ◆ Beneficiar: Sangeorzan Vasile
- ◆ Proiectant: S.C. „ARA ARCHITECTS” S.R.L.
- ◆ Data elaborării. trimestrul III. 2010

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de nord-est a municipiului în vecinătatea funcțiunilor majore ale zonei centrale.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și detaliază o porțiune aferentă străzii Mihai Eminescu pentru care există suficiente elemente de identificare .In PUG zona este identificata ca zona CP3-”zona centrala cuprinzand cladiri situate in interiorul razei de protectie de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate”.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, spre vest un teren construit iar in nord, locuinte si functiuni complementare compatibile.Spre sud si est amplasamentul este delimitat de strazile de acces str.M.Eminescu respectiv str.Revolutiei.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent) s-a stabilit pentru această zonă utilizările de mai sus admise.

Circulatia carosabila generala este asigurata de pe str.M.Eminescu respectiv str.Revolutiei.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul strazilor ce deservesc zonele din vecinatate.

Parcellele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare ale persoanelor fizice.

Conform avizelor obținute de la furnizorii de utilități în zonă sunt rețele tehnico-edilitare de gaz, electricitate, apa și canalizare.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la beneficiar și este realizată prin măsurători realizate pentru identificare, vizate de Oficiu Județean de Cadastru.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației și care urmează să fie reactualizat, a studiilor succesive acestuia s-a stabilit pentru această zonă caracterul de zonă centrală (CP3).

Din regulamentul de construire ce se va elabora odată cu întocmirea PUZ, rezulta condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor ocupa zona studiată.

Terenul în studiu precum și condițiile de teren stabilite cu beneficiarul necesită o marire a procentului de ocupare a terenului precum și a coeficientului de utilizare a terenului în raport cu cel prevăzut în PUG.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat reprezintă o zonă delimitată de rețeaua strădală existentă și este delimitat spre vest de un teren neconstruit iar în nord, de alte locuințe și funcțiuni complementare compatibile. La est și sud amplasamentul este delimitat de două străzi de acces.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice delimitate de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public.

Teritoriul studiat are o suprafață de cca. 465,0 mp.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire se vor întocmi studii geotehnice pentru parcela constructibilă, executându-se foraje și stabilindu-se nivelul hidrostatic al apelor subterane.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului geotehnic zonal întocmit, arată o structură a straturilor alcătuită din roci de origine aluvionară aflate în partea superioară a terenului cu granulație fină, trecând spre adâncime în roci grosiere :

- ◆ Umplutura de pământ cu pietriș 0,70m-0,80 m adâncime
- ◆ Sol vegetal cenușiu 0,20 adâncime
- ◆ Argila prafoasă cenușie – închisă plastic consistentă, 0,60 m adâncime
- ◆ Praful argilos galben plastic consistent 1,2 m;
- ◆ Nisip fin prafulos 2,7m – 3,0 m
- ◆ Pietriș – bolovanis cu nisip prafulos 2,0-2,5m adâncime

Această analiză amprează porțiunea studiată în zonă - zona constructibilă cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice fără probleme speciale, terenul având portanța necesară în vederea mansardării.

Nivelul hidrostatic este variabil, apa nefiind agresivă față de betoane.

Planul Urbanistic Zonal propune o mansardare a clădirii existente , rezultand astfel un volum de anvergură medie, în funcție de mărimea programului funcțional.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca forma și dimensiuni.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant construit (cladiri, terenuri împrejmuite). Construcțiile existente alcătuiesc în majoritate frontul strazii M.Eminescu respectiv a strazii Revolutiei și sunt parter sau P+M, în general în stare bună sau mediocră situate adiacent perimetrului zonei studiate.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă este mai intensă pe strada Revolutiei

Străzile de acces desprinse din acest drum sunt străzi relativ lungi și cu profile adecvate unui trafic de intensitate medie. Intersecțiile sunt în general rezolvate.

Pentru înscrierea parcelei mobilate propusa a fi mansardata în condiții de contribuibilitate și acces pe parcela se va asigura un spațiu de garaj și un loc de parcare cu gabarit adecvat fără afectarea majoră a suprafeței verzi a parcelei în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

3.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună. Există rețele de gaz și electricitate, apa și canalizare în sistem separativ.

Cladirea este echipată cu utilități fiind asigurate contorizări separate pentru canalizare și alimentare cu apă de asemenea pentru rețelele electrice și de gaz de joasă presiune.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Prevederile studiului propun mansardarea unei clădiri existente astfel încât să rezulte posibilitatea extinderii funcțiunii de cabinet de oftalmologie la parter, și a celei de locuit la mansarda.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede mansardarea unei clădiri existente pentru mărirea suprafețelor destinate cabinetului oftalmologic și a locuinței existente rezultând astfel un regim de înălțime D+P+M, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

4.3. Organizarea circulației

Accesul auto se va realiza de pe strada Mihai Eminescu iar accesul pietonal de pe strada Mihai Eminescu și strada Revolutiei neperturbând circulația existentă.

Data fiind poziția de colț a parcelei s-a conservat varianta existentă pentru accesul la garajul situat la parter din strada Mihai Eminescu.

Parcela mobilată cu o clădire D+P propusă a fi mansardată se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiind că este o zonă stabilă din punct de vedere geomorfologic, s-a propus stabilirea suprafeței mansardei nou construite, cu depășirea cu cca.

20% a condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin PUG Tg.- Mures, rezultand (POT existent 85,5%, un CUT max. 1,75(1,7 realizat prin proiect); h_{max} la cornișă 6,0 m, h_{max} la coamă 9,0 m).

Aceasta depasire se justifica prin analiza gradului de utilizare al terenului pentru celelalte parcele mobilate in zona studiata.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Pentru zona în cauză construirea în viitor a unor imobile pe parcelele libere precum și a bransamentelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) nu va necesita efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public prin schimb sau despăgubire).

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context reprezintă un element urbanistic determinant; parcela fiind de colt si trebuind sa aiba perspective interesante din ambele directii de acces, se conserva aliniamentele existente. Regimul de constructibilitate stabilit prin PUZ, conserva aspectul general al zonei, propunând o extindere dezvoltată în spatial acoperisului existent cu o crestere de inaltime de max. 1,0 m datorata conditiilor tehnice specifice.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă de 6,0 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în vecinătate de zona studiată și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoțiri optime în contextul în care zona conserva un POT existent de 85.5%.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului se propune un POT mentinut de 85.5% și cu un CUT de 1,75, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului zonei.

4.8. Plantații

S-au propus plantatii ornamentale pe toata suprafata existenta neconstruita a parcelei exceptind zonele de acces semicarosabil si pietonal.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea beneficiaza de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă, la rețeaua de apa și la cea de canalizare în condițiile stabilite de gestionarul de rețea R.A .Aguaserv Târgu Mureș. În funcție de avizele primite și de strategia gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul sunt obținute din racorduri la rețelele existente, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.(cu contorizari separate)

4.10. Bilanț teritorial

4.10.1. Zonificarea funcțională

	Teritoriul aferent	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
1.	Locuințe și alte funcțiuni complementare	180,00	77,59	180,00	77,59
2.	Spații verzi amenajate	7,00	3,02	7,00	3,02
3.	Spații pietonale	5,00	2,16	5,00	2,16
4.	Circulații carosabile, parcaje	20,00	8,62	20,00	8,62
5.	Alte zone teren neconstruit	20,00	8,62	20,00	8,62
6.	TOTAL GENERAL	232,00	100,00	232,00	100,00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor rezidențial în cadrul municipiului Târgu Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Intocmit
arh. Raus Adriana



REGULAMENT AFERENT PUZ

CP 3- Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CP 3 - 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;
- Scuaruri 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

CP 3

- 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;

CP 3 -se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

- (1)- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- (2)- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminarea oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CP 3 -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
 - refolosibile; m activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în
- (3)Articolul 1; m orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- (4)(mai mult de 100 persoane);
- (5)m nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital m construcții provizorii de orice natura; m activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din
- (6)circulațiile publice sau din instituțiile publice; m staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate
- (7)supraterane; m lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice
- (8)și construcțiile de pe parcelele adiacente; m orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor
- (9)meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea
- (10)acestora..

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

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

CP3 - se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP 3 - se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4.0 metri;

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

CP 3 - 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 **20,0** metri de la aliniament;

în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;

în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0** metri;

în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0** metri;

în toate cazurile 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 **5,0** metri;

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

CP 3 - 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 **30m²** și o lățime minimă de **4,0** metri;
- curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m²**. și cu o lățime de minim **6,0** metri;
- pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10** metri deasupra cotei trotuarului;
- se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600** metri având un unghi de cel mult **100** grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12** metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

CP 3- 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

CP 3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

CP 3 - în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,0** metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- CP3** - nu se admite parcare a autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;
- CP 3-** 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 **250** metri.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- CP 3** - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona **CP 1** fără apariția unor calcane;
în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;
în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (CP 3)** - 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 **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;
relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
- (1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim **0,30** metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
 - (2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
 - (3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;
balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel; soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;
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 4.0 - 6.0 metri;

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 calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

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

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP 3- 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 bransamente 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

CP 3- 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;

CP 3 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m²;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CP 3 - 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 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu

opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

CP 3 - se admite realizarea unor împrejuriri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT -% m² AC / m² teren)

CP 3 – POT_{EXISTENT} MENTINUT=85,5%;

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT -m² ADC / m² teren)

CP 3 - CUT_{max}=1,75;