

SZCP 9-II-a	PARCELAR KOTELES SAMUEL
	II. REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM PENTRU SUBZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
	1. GRAD DE PROTECȚIE – CONDIȚII DE AVIZARE
1.a. GRAD DE PROTECȚIE	(1) Foarte mare – se protejează toate valorile țesutului urban constituit: trama stradală, parcelarul, elementele de mediu antropizat (canalul Pocloș, terasele albiei râului Mureș), caracterul general al fondului construit caracterizat de o concentrare a construcțiilor și amenajărilor cu valoare arhitecturală, urbanistică și istorică, memoria locului. (2) Se instituie statutul de subzonă construită protejată datorită valorilor urbanistice, arhitecturale și arheologice pe care le înglobează, conform Listei anexă a Ordinului Ministrului Culturii nr. 2.828/2015. (3) Prin prezentul regulament de subzonă construită protejată <u>se instituie protecția imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural-stilistică</u>. (4) Sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural-stilistică doar cu avizul Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană de Cultură Mureș. (5) Sunt permise intervenții și operațiuni urbanistice și funcționale <u>în vederea potențării</u> 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 și a siguranței. (6) Sunt permise operațiuni urbanistice și urbane de intervenție privind restructurarea și refuncționalizarea spațiului public în condițiile prezentului regulament.
1.b. CONDIȚII DE AVIZARE	(1) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. – (1.1) Reglementări diferite față de condiționările maxime impuse de prezentul regulament, privind: utilizarea funcțională, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, indicatori urbanistici precum înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, procent suprafață spații verzi, se pot institui numai prin PUZ-CP modificador, pentru întreaga suprafață a SZCP-ului, întocmit și aprobat conform legii. – (1.2) Reglementări diferite față de condiționările maxime impuse de prezentul regulament, privind modul de construire pe parcela: retrageri față de limitele posterioare și laterale, se pot modifica numai prin Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D)¹ aprobat, avizat de Ministerul Culturii în condițiile Legii 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice. (2) Sunt permise intervenții în zonele siturilor arheologice și a zonelor acestora de protecție doar în condițiile Legii 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice. (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 Istorice²</u>, doar în condițiile Legii

¹ **Nota 1:** Documentația de urbanism se va elabora în baza studiilor de fundamentare, fiind obligatoriu 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 fiecărei construcții de pe lot.

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

	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 <u>imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural-stilistică</u>⁴, 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-ambientală</u>⁶ și <u>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 nocivă</u>⁸ în parcursul stradal, 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. (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
--	---

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 parți/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

	ameliorării componentelor disturbante ale fațadelor și acceselor, în condițiile stabilite prin prezentul regulament, sect.II cap.3.a. (8) Se admite autorizarea mansardării podurilor existente, <u>fără modificarea volumetriei șarpantelor acestora</u>⁹, 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 subzona 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. (9) 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. (10) 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. - (10.1) 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. (11) 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, 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. (12) Pentru imobilele aflate în regim de proprietate colectiva, indiferent de regimul de protecție instituit prin prezentul regulament, orice cerință în temeiul legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, incluzând părțile 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. (13) Toate documentațiile ce presupun autorizări de construcții noi, inserții, extinderi,
--	--

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 subzonă 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.

	desființări, vor cuprinde o documentație tehnică de organizare a execuției lucrărilor. (14) Intervențiile de tip <u>operațiuni urbanistice</u> (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 subzonă construită protejată, în condițiile stabilite prin prezentul regulament. - (14.1) limitele pentru intervențiile de tip <u>operațiuni urbanistice</u>, stabilite prin PUZCP, se vor putea defini prin documentațiile tehnice necesare detalierii operațiunilor urbane propuse în acea zonă, conform legii. - (14.2) intervențiile de tip <u>operațiuni urbanistice</u> 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. (15) Pentru zonele de tip <u>operațiuni urbane</u> (subliniate în cadrul Planului Anexa SZCP 9-II-a la prezentul Regulament de subzonă construită protejată <i>zone ce trebuie supuse operațiunilor urbane de intervenție privind refuncționalizări urbane majore și unitare</i>) Consiliul Local al municipiului Târgu Mureș, prin intermediul primarului, va iniția demararea realizării documentațiilor de intervenție, conform legislației în vigoare. - (15.1) se va elabora în prealabil o documentație de urbanism¹¹, ce va respecta condiționările impuse de prezentul regulament, precum 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, respectiv un Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D)¹², în vederea aprobării reglementarilor urbanistice detaliate (circulații, parcuri, suprafață plantată, echipare edilitară etc.), aprobat conform legii - (15.2) se va elabora un proiect tehnic unitar ce va cuprinde în mod coordonat
--	---

¹¹ **Nota 11:** Documentația de urbanism se va elabora în baza studiilor de fundamentare, fiind obligatoriu Studiu istoric arhitectural / urbanistic întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați înscrși în registrele Ministerului Culturii și/sau a Registrului Urbaniștilor 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.

¹² **Nota 12:** Documentația de urbanism se va elabora în baza studiilor de fundamentare, fiind obligatoriu Studiu istoric arhitectural / urbanistic de evaluare a valorilor urbane ale zonei, întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați înscrși în registrele Ministerului Culturii și/sau a Registrului Urbaniștilor din România, în conformitate cu competențele legale, prin care se va reglementa tipurile de intervenție și inserție ce pot fi aplicate acestora.

	toate specialitățile tehnice necesare¹³ - (15.3) este recomandată inițierea de concursuri de idei în domeniul urbanism, arhitectura. (16) 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 SZCP 9-II-a și condiționările avizelor. (17) Pentru zonele unde se impun operațiuni de regenerare urbana, delimitate în Anexa ZCP 9-II-a, 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 9-II-a sunt următoarele zone și subzone funcționale: - Li – subzona locuințe individuale și funcțiuni complementare - Lc – subzonă locuire colectivă - Mm – subzonă mixtă: locuire, administrarea afacerilor, servicii terțiare - ISs- subzonă instituții servicii sănătate sociale - ISp – subzonă instituții administrație publică - ISa – subzonă instituții și servicii de cultură - ISc – subzona instituții servicii religioase - DS – subzonă cu destinație specială - 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. UTILIZĂRI ADMISE	Se admit următoarele categorii de utilizări: (1) În subzona Li se admit următoarele categorii de utilizări: - (1.1) Locuințe individuale - (1.2) Locuințe colective de mici dimensiuni¹⁴ - (1.3) Spații plantate (2) În subzona Lc admit următoarele categorii de utilizări: - (2.1) Locuințe colective - (2.2) Locuințe colective de mici dimensiuni¹⁵ - (2.3) Spații plantate (3) În subzona Mm se admit următoarele categorii de utilizări: - (3.1) Locuințe individuale - (3.2) Locuințe colective de mici dimensiuni¹⁶ - (3.3) Administrarea a afacerilor – sedii de societăți comerciale - (3.4) Servicii terțiare: Anexa 9 art. (4) - (3.5) Spații plantate - (3.6) Căi de comunicație rutieră și pietonală (4) În zona ISs, se admit următoarele categorii de utilizări: - (4.1) Unități de spitalizare și tratament ambulatoriu, laboratoare - (4.2) Spații administrative conexe și funcțiuni complementare activității spitalelor

¹³ **Nota 13:** Documentațiile tehnice vor fi întocmite de experți autorizați sau specialiști atestați înscrși în registrele Ministerului Culturii și/sau a Registrului Urbanistilor din România, în conformitate cu competențele legale în condițiile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și în condițiile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectând toate normele în exploatare.

¹⁴ **Nota 14:** locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente. Pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 150 mp înmulțit cu numărul de apartamente (Anexa 3).

¹⁵ **Nota 15:** idem

¹⁶ **Nota 16:** idem

	- (4.3) Spații plantate - (4.4) Căi de comunicație rutieră și pietonală (5) În zona ISp, se admit următoarele categorii de utilizări: - (5.1) servicii de administrație publică cu acces public sau fără acces public - (5.2) Spații plantate - (5.4) Căi de comunicație rutieră și pietonală (6) În zona ISa, se admit următoarele categorii de utilizări: - (6.1) sedii instituții de cultură: teatre, săli de expoziție - (6.2) Spații administrative conexe și funcțiuni complementare – birouri administrative, depozitări - (6.3) Spații plantate - (6.4) Căi de comunicație rutieră și pietonală (7) În zona ISc, se admit următoarele categorii de utilizări: - (7.1) instituții servicii religioase: săli de rugăciune, biserici, temple etc. - (7.2) Spații administrative conexe și funcțiuni complementare – birouri administrative, depozitări - (7.3) Spații plantate - (7.4) Căi de comunicație rutieră și pietonală (8) În zona DS se admit următoarele categorii de utilizări: - (8.1) Destinație specială - (8.2) Spații plantate - (8.3) Căi de comunicație rutieră și pietonală (9) În subzonele SPv se admit: - (9.1) Spații publice – circulații, piațete, scuaruri - (9.2) Spații plantate - (9.3) Amenajări pentru loisir (10) În subzona CCd se admit: - (10.1) Căi de comunicație rutieră și pietonală - (10.2) Spații plantate
2.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	(1) Prin excepție, în unitățile de locuire individuală din cadrul Li, Lc și Mm sunt admise activități de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți, fără ca acest lucru să implice o conversie funcțională a unităților de locuire, cu următoarele condiții: - (1.1) poate să se desfășoare în unitatea de locuire în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire; - (1.2) să aibă acces public limitat (ocazional); - (1.3) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; - (1.4) activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul unității de locuire. (2) În cadrul DS se admit utilizări pentru parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran reglementat prin Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D) ¹⁷ (3) Construcții și instalații aferente echipării tehnic-edilitare, cu condiția ca: - (3.1) rețelele să fie amplasate în subteran, îngropate - (3.2) 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.

¹⁷ **Nota 17:** Documentația de urbanism se va elabora în baza studiilor de fundamentare, fiind obligatoriu 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 fiecărei construcții de pe lot.

	(4) Conversii funcționale de clădiri sau de părți de clădiri în condițiile stabilite prin prezentul regulament. (5) Publicitate comercială amplasată pe fațadele stradale, în condițiile stabilite prin prezentul regulament. (6) Publicitate ocazională pe domeniul public, pentru evenimente, sărbători, celebrări, la scara municipiului, în condițiile stabilite prin prezentul regulament (7) Amenajări urbane pentru evenimente publice (târguri de Crăciun, Paște, zilele orașului etc.), în condițiile stabilite prin prezentul regulament. - acestea se vor limita în timp prin autorizațiile de amenajare și ocupare a spațiului public. (8) Mobilare urbană estivală pe domeniul public, la nivelul pavimentului stradal, pentru extinderi ale funcțiunilor terțiare (mese, scaune, umbrele, copertine etc.), în condițiile stabilite prin prezentul regulament. (9) Construcții ușoare de tip peisager (copertine, pergole, chioșcuri etc), în zona plantată, în condițiile stabilite prin prezentul regulament (10) Lucrări de terasament și sistematizare verticală pe parcelele din segmentul sudic al străzii Samuel Köteles, până în strada Artei, inclusiv.
2.c. UTILIZĂRI 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 regim de protecție instituit (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., pergole fixe ce se pot închide, împrejmuiți de orice fel la terase, copertine fixe etc. (6) Orice utilizări, altele decât cele admise la sect.II cap.2(a) și 2(b)
3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
3.a. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	(1) Aplicarea prezentului regulament se va raporta la parcela cadastrală.¹⁸ (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.¹⁹
3.b. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent se va conserva pe toate străzile ce fac parte din subzona construită protejată – corelat cu Anexa Planșa SZCP 9-II-a - (1.2) se va conserva amplasarea pe aliniament, în front continuu, închis de-a lungul tramei stradale a subzonei construite protejate. (2) Amplasarea noilor construcții se va face pe aliniament, în front continuu, închis la stradă, cu asigurarea unui acces auto și pietonal.

¹⁸ **Nota 18:** 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.

¹⁹ **Nota 19:** Se va elabora un studiu istoric cu explicarea evoluției parcelarului pe zona studiată.

3.c. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	(1) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va conserva pe toate străzile ce fac parte din subzona construită protejată astfel: - (1.1) Construcțiile vor forma spre stradă front continuu, și se vor dezvolta pe toată lățimea lotului, cu asigurarea unui acces auto și pietonal de tip gang. - (1.2) Pe limitele laterale, se pot insera construcții înșiruite, respectând dezvoltarea tradițională în cadrul iloului urban din care face parte. - (1.3.) În cazul în care lățimea lotului permite atât asigurarea accesului carosabil spre zona posterioară a parcelei, cât și condițiile legale de construibilitate²⁰, se poate construi pe ambele limite laterale, în oglindă – construcție tip C (2) Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare, pe toate străzile ce fac parte din subzona construită protejată, se va autoriza astfel: - (2.1) Nu se admite construirea pe limitele și zonele posterioare ale parcelelor. Construcțiile vor fi amplasate retras față de limita posterioară, cu minim jumătate din înălțimea lor, dar nu mai puțin de 6m. - (2.2) În cazul construcțiilor existente amplasate pe zona posterioară a lotului, acestea se vor conserva pe durata de viață, cu excepția construcțiilor anexe pentru care se impune desființarea. - (2.3) Se va defini adâncimea posterioară a fiecărei parcele, ce nu poate fi construibilă, <u>cu prevalarea îndeplinirii cerinței de acoperire a necesarului de suprafață plantată la sol.</u> - (2.4) Se admite menținerea clădirilor existente amplasate pe limita posterioară, prin evaluarea valorii resursei culturale a fiecărui corp de construcție a parcelei, printr-un studiu istoric.²¹
3.d. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	(1) Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă, se va realiza cu prevalarea îndeplinirii cerinței de acoperire a necesarului de suprafață plantată la sol pe zona posterioara a parcelei: - (1.1) Se conservă modul de amplasare înșiruit al construcțiilor pe limitele laterale ale loturilor. - (1.2.) Construcțiile noi se vor amplasa înșiruit, pe limitele laterale ale lotului, în condițiile prezentului regulament, în condițiile legii.²² (2) Nu este admisă amplasarea izolată pe lot a construcțiilor noi. - (2.1) Se admite menținerea clădirilor existente amplasate izolat pe lot, prin evaluarea valorii resursei culturale a fiecărui corp de construcție a parcelei, printr-un studiu istoric.²³
3.e. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - SERVITUȚI DE ÎNĂLȚIME (NON	(1) În cadrul subzonelor Li, Lc, ISs, ISa, ISc și Mm, înălțimile existente în parcursul stradal, la cornișe și coame, se conservă pentru construcțiile cu valoare instituită prin prezentul regulament. - (1.1) În cazul construcțiilor noi, acestea se vor subordona obligatoriu sub înălțimile maxime ale clădirilor învecinate cu valoare instituită prin prezentul regulament.

²⁰ **Nota 20:** În temeiul legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

²¹ **Nota 21:** Se va evalua valoarea resursei culturale a fiecărui corp de construcție printr-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 diferențiat tipurile de intervenție ce pot fi aplicate fiecărei construcții dezvoltate în cadrul parcelei, incluzând cele aflate pe limita posterioara sau în zona posterioară a parcelei.

²² **Nota 22:** În temeiul legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

²³ **Nota 23:** Se va evalua valoarea resursei culturale a fiecărui corp de construcție printr-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 diferențiat tipurile de intervenție ce pot fi aplicate fiecărei construcții dezvoltate în cadrul parcelei, incluzând cele aflate pe limita posterioara sau în zona posterioară a parcelei.

ALTIUS TOLLENDI)	(2) În subzona Li, în cazul construcțiilor noi regimul maxim de înălțime admis pe 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. (2.1) în cazul construcțiilor noi și inserțiilor în interiorul parcelor, regimul maxim de înălțime admis va fi 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 parcelor, 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 (3) În subzona Lc, în cazul construcțiilor noi regimul maxim de înălțime admis va fi maxim 4 niveluri ($Ds+P+1+M / P+2+M / P+3$), H maxim admis coamă/atic = 15,5m, 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. (4) În subzona Mm, în cazul construcțiilor noi regimul maxim de înălțime admis, pe 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. (4.1) În subzona Mm, în cazul construcțiilor noi și inserțiilor în interiorul parcelor, 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 parcelor, 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. (2.2) În calculul creșterii înălțimii prevalează constituirea sau păstrarea suprafeței plantate conf. sect.II cap.3.j (5) În subzonele ISa, Isc, ISs, ISp și DS înălțimile se conservă. (6) Nu se limitează numărul de niveluri subterane.
3.f. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR – CROMATICĂ – 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. și cap.1.b – 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 construcție²⁴ (1.1) Ca măsură excepțională se admite autorizarea lucrărilor de conservare, restaurare și reabilitare doar a fațadelor stradale, în integralitatea lor²⁵, în

²⁴ **Nota 24:** 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.

²⁵ **Nota 25:** Ținând cont de specificul istoric al fațadelor stradale ale municipiului Târgu Mureș, intervențiile la fațade în integralitatea lor,

	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 ambiental-urbanistică și 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 volumelor vecinătăților, relația plin-gol a fațadelor și se vor conforma tipologiilor specifice subzonei 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 împietăzează 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 subzonei 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 funcționari a imobilelor se va putea face la cota podurilor, în interior, asigurând-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 subzonei construite protejate. Cornișele vor fi prelucrate în conformitate cu tipologia construcțiilor din cadrul subzonei construite protejate, cu aliniere la context/vecinătăți. (8) Nu se admit pentru construcțiile noi acoperișurile tip terasă. (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 excepționale²⁶, învelitori <u>exclusiv din tablă plană montată în falț 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 subzonei, tencuieli cu granulație fină pentru fațade, ornamente de tip stucatură (cornișe brâuri, ancadrame), 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, ceramică decorativă smălțuită, în acord cu studiile și proiectele avizate - (10.2) nu se admit fațade cortină vitrate sau opace, placaje de orice fel, placaje cu elemente de tip fațadă ventilată pentru construcțiile existente sau propuse,
--	--

²⁶ **Nota 26:** 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.

	aflate în parcursul stradal, indiferent de regimul de protecție instituit. - (10.3.) Se poate admite, în interiorul parcelei, în urma studiilor de evaluare a resursei culturale și inserție, în cazuri excepționale²⁷, 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 - (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 subzonei. 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, ceramica 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) Culoarele 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, 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, incluzând porțile gangurilor, 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) se admite montarea unor echipamente de automatizare și blocare cu aspect discret, pentru acționarea porților de gang, pentru o mai ușoară utilizare și securizare, cu precădere la gangurile ce asigură și acces auto. - (12.3) tâmplăriile cu vitralii vor fi conservate și reparate/restaurate după caz atât partea de rama fixă/mobilă cât și cea de panou vitrat - (12.4) 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
--	---

²⁷ **Nota 27:** Cazurile de excepție se referă la următoarea situație, autoritățile avizatoare fiind în măsură să lărgescă lista în funcție de toate celelalte condiționări ale prezentului regulament: construcții noi ce prin activitățile impuse solicită acest lucru, ca o condiție obligatorie a bunei funcționări.

	- (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 tâmplărilor metalice (culoarea se va stabili prin proiect) sau PVC cu aparență lemn și geam termoizolant. - (12.7) nu este admis, în cadrul fațadelor stradale montarea de porți din panouri secționale, tip rulou etc și/sau de storiuri de ferestre tip rulou-casetă montate aparent - (12.8) se admit, în anumite cazuri excepționale²⁸, 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. - (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 tâmplărilor metalice (culoarea se va stabili prin proiect) sau PVC cu aparență 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-casetă 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 (12.8)
3.g. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	(1) Accesele pe parcelă, din domeniul public, se vor organiza în mod tradițional, prin porți tip gang - (1.1) se vor conserva accesele de tip gang și porțile acestora, pe toate străzile ce fac parte din subzona construită protejată - (1.2) accesele noi se vor organiza tip gang, auto și pietonal, și vor fi dotate cu porți, acționate sau nu automatizat, din panouri opace sau semiopace din materiale precum lemn și metal, fier forjat²⁹ - (1.3) În cazul în care lățimea lotului permite, se pot prevedea unul sau mai multe accese organizate tip gang, 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, materiale plastice de orice fel, orice fel de tâmplării cu geam termoizolant/securizat, 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

²⁸ **Nota 28:** 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.

²⁹ **Nota 29:** Porțile propuse vor face parte și vor fi prezentate în cadrul proiectelor de fațade ce se vor autoriza în condițiile prezentului regulament

	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 AUTOVEHICULELOR	(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 concordanță 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 - (1.3) în cazul serviciilor publice, imobilele aflate în regim de protecție instituit în condițiile prezentului regulament, pentru care suprafața liberă la sol nu asigură suprafața necesară parcurii, se acceptă derogări de la Anexa nr. 6 cuprinsă în prezentul regulament, în baza avizului favorabil al Comisiei Tehnice de Circulații. Nu se acceptă diminuarea suprafeței verzi minime reglementate prin prezentul Regulament.
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 clădirilor³⁰. (3) Se interzice descărcarea apelor meteorice din cadrul imobilului, de pe fațadele 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, țevilor 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-	(1) Este obligatoriu menținerea sau crearea de spații plantate la sol, conform specificațiilor din cadrul Anexei 9 cuprinse în prezentul Regulament - (1.1) în cazul imobilelor aflate în regim de protecție instituit în condițiile prezentului regulament, pentru care suprafața liberă la sol nu asigură suprafața

³⁰ **Nota 30:** 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.

AEDIFICANDI	reglementată plantată la sol, se vor aplica soluții de ameliorare a calității spațiului liber al parcelei conform specificațiilor din cadrul Anexei 9 cuprinse în prezentul Regulament și în baza studiilor de fundamentare istorice-arhitecturale și a proiectelor avizate (2) Este interzisă eliminarea arborilor maturi cu excepția cazurilor cuprinse în cadrul Anexei 9 a prezentului Regulament (3) 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 subzonei construite protejate în baza studiilor de fundamentare istorice-arhitecturale și a proiectelor avizate - (3.1) nu este admisă îmbrăcămintea asfaltică și betonul turnat
3.k. ÎMPREJMUIRI	(1) În cazul fronturilor stradale continue, ce caracterizează subzona construită protejată 9-II-a, împrejuririle de aliniament sunt constituite din fațadele imobilelor, ce se conservă. (2) În cazul fronturilor discontinue împrejuririle de aliniament istorice, constituite, se conservă. - (2.1) finisajul parților opace ale împrejuririi va fi cu tencuieli specifice de soclu ce pot cuprinde profilaturi, bosaje, buciardări, spițuire în tencuieli. - (2.2) panourile semitransparente dintre stâlpi și porțile se vor realiza din fier forjat. Se vor alege modele ce pot asigura o intimitate a spațiului privat fără a fi necesară dublarea cu alte tipuri de panouri. Nu se admite dublarea cu panouri din materiale plastice. - (2.3) se admite închiderea completă, în zidărie, între stâlpi sau pilaștrii fațadelor, cu condiția păstrării aparente a ritmicității stâlpilor și folosirea de profilaturi în tencuieli - (2.4) nu se admit alte materiale de finisaj și închidere, față de cele descrise mai sus - (2.5) gama cromatică se va alinia cu cea reglementată pentru fațadele construcțiilor, aliniatul sect.II cap.3.f (3) Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 250cm din zidărie de cărămidă sau beton, tencuite. - (3.1) se admit împrejuriri din panouri de scândură de lemn cu înălțime de minim 220cm - (3.2) nu se admit alte materiale de finisaj și închidere, față de cele descrise mai sus
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. (2) În subzona Lc se admite POT maxim = 50% - (2.1) 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 (3) În subzona Mm se admite POT maxim = 55% - (3.1) 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. (4) 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 – <u>imobile și ansambluri ce sunt în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare arhitectural-stilistică.</u> (5) În subzona ISc, ISs, ISp, ISa și DS – POT – se conservă (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 = 1,25 - (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. (2) În subzona Lc se admite CUT maxim = 2 - (2.1) 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. (3) În subzona Mm se admite CUT maxim = 1,5 - (3.1) 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 (4) 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 - (4.1) se poate autoriza mansardarea podului existent în condițiile sect. II cap. 1b(8) și cap. 4b(3) pentru imobilele existente cu regim de protecție instituit prin prezentul regulament, ce depășesc CUT reglementat. (5) În subzona ISc, ISs, ISp, ISa și DS – CUT – se conservă (6) 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. (7) În subzona SPv – nu este cazul (8) În subzona CCd – nu este cazul
	5. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC
5.a. SPAȚII LIBERE – PIEȚE/PIETONALE – ZONE NON- AEDIFICANDI	(1) Domeniul public, conform plan Anexa SZCP 9-II-a, este definit ca zonă ce trebuie supusă operațiunilor urbanistice de intervenție privind restructurări și refuncționalizări urbane majore și unitare (2) Nu este admisă amplasarea de-a lungul fronturilor active a construcțiilor ușoare de tip peisager (copertine, pergole, chioșcuri, mobilier etc). (3) Amplasarea în cadrul spațiilor publice de târguri sau evenimente socio-culturale se vor organiza în baza Legii 50/1991 cu respectarea prezentului regulament (Anexa 8).
5.b. SPAȚII LIBERE – PARCURI/PLANTAȚII – ZONE NON- AEDIFICANDI	(1) În cadrul domeniului public al subzonei 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.

5.c. CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR ȘI ORGANIZAREA PARCĂRII, CIRCULAȚIA VELO, PIETONALA (PROFILE STRADALE)	(1) Domeniul public pe tronsonul marcat de-a lungul străzii Samuel Köteles până la strada Artei, conform plan Anexa SZCP 9-II-a, este definit ca zonă ce trebuie supusă unor diverse operațiuni urbanistice de intervenție - (1.1) în condițiile restructurării spațiului domeniului public este obligatorie realizarea unor profile stradal recomandate (Anexa 10 a prezentului regulament), ce va cuprinde organizarea circulațiilor auto, pietonale și a pistelor velo, conform plan Anexa SZCP 9-II-a - (1.2) realizarea unui pasaj pietonal și velo de conectare între Piața Trandafirilor și strada Samuel Köteles, traversând imobilul strada Samuel Köteles nr.6, conform plan Anexa SZCP 9-II-a
5.d. PAVIMENTE	(1) Pavimentele admise se vor alege în conformitate cu Anexa 8 a prezentului Regulament. - (1.1) Ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, iar încadrarea în contextul istoric o permite, pavimentele vor fi permeabile.
5.e. PLANTAȚII	(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.³¹
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 acestuia³² - (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. MOBILIER STRADAL / ILUMINAT STRADAL	(1) Este obligatoriu ca prin proiectele de intervenție de amenajare urbană³³, corelate 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 funcțiunii de locuire.
5.h. SIGNALISTICĂ	(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 subzonei 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

³¹ **Nota 31:** 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.

³² **Nota 32:** 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

³³ **Nota 33:** 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

	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 SZCP 9-II-a, anexă la prezentul regulament. - (1.1) Domeniul public din zona de sud-vest la intersecția cu frontul de blocuri, conform Plan Anexa SZCP 9-II-a este definit ca zonă ce trebuie supusă operațiunilor urbanistice de intervenție privind restructurări și refuncționalizări urbane majore și unitare. - (1.2) Operațiuni urbanistice și juridice pentru realizarea pasajului pietonal și velo pe traseul strada Köteles Samuel Nr.6 (Mănăstirea Minorită și Biserica romano-catolică Sfânta Ana) spre Piața Trandafirilor, traversând imobilul Piața Trandafirilor nr. 39-41 (Teatrul de Vară) SZCP 1-I-a1. (2) Toate suprafețele de teren ocupate de treceri pietonale deschise publicului prin pasaje, ganguri, alei, scări, vor fi obligatoriu amenajate pe domeniul public.