

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - REGENERARE URBANĂ ÎN ZONA PIETEI LIBERTĂȚII PRIN REVITALIZARE URBANĂ, RECONVERSIE ȘI REFUNCȚIONALIZARE TERENURI, SUPRAFEȚE ȘI CLĂDIRI DEGRADATE, VACANTE SAU NEUTILIZATE, CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ

proiect nr. MOUA_227 / 2023

VOL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: **MUNICIPIUL SALONTA****Amplasament:** Strada Iuliu Maniu - strada Oradiei (E671) - strada Republicii (E671) - strada 1 Decembrie 1918 - strada Corneliu Coposu - strada Kossuth Lajos, Municipiul Salonta, Județul Bihor**Proiectant general:** **MENTOR CONSTRUCT SRL**
Str. Traian nr. 41, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj**Proiectant de specialitate:** **MOUA STUDIO SRL**
Str. Baba Novac nr. 28/2, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj**Echipa de proiect:**

COORDONATOR PROIECT: ing. Ionel Timiș



ȘEF PROIECT: arh. urb. Mihaela Vrabet



PROIECTAT: arh. urb. Oana Blaga



PROIECTAT: arh. Mihai Pașcalău



PROIECTAT: arh. Corina Hermenean



PROIECTAT: arh. stag. Alexandru Măgdaș



PROIECTAT: arh. Ana-Maria Mariș



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Aria de aplicare a regulamentului

1.2. Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

Art. 24 alin (1) din legea nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare: Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

De asemenea se vor respecta prevederile **legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice** republicată, cu modificările și completările ulterioare în ceea ce privește:

a. condiționările intervenției asupra monumentelor istorice din punct de vedere al pregătirii specialiștilor și experților desemnați să lucreze asupra monumentului istoric (art. 24 din legea nr. 222).

b. autorizarea executării intervențiilor asupra monumentelor istorice (autorizația de construire, de desființare și autorizații referitoare la intervenții asupra monumentelor istorice (art. 23 din legea 422).

Patrimoniul arheologic al zonei va fi protejat prin măsuri de supraveghere arheologică pe durata efectuării săpăturilor necesare intervențiilor de orice fel sub nivelul terenului natural sau sub nivelul de călcare al subsolului.

a. Se vor realiza sondaje arheologice în zonele pentru care nu există rapoarte arheologice anterioare, indiferent de regimul de proprietate al terenului și de natura intervențiilor, inclusiv pentru săpăturile prilejuite de lucrări la rețele de utilități publice.

b. Pentru faza de DTAC se va respecta Art. 36 al Legii 422/2001: Pentru lucrările de construire ce se realizează la clădirile existente (ex. pentru consolidarea fundațiilor existente, sau a structurilor de rezistență existente) vor fi prevăzute obligatoriu lucrări de cercetare arheologică în scopul descărcării arheologice.

Pentru orice intervenție ce afectează solul – construcții, amenajarea terenului, amplasarea de stâlpi, garduri, rețele edilitare, cablaje, canalizări etc. - desfășurată în cadrul ansamblului protejat Piața Libertății, se va obține în mod obligatoriu avizul DJC Bihor, prin care se va impune, după caz, în funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă, descărcarea de sarcină arheologică.

Intervențiile asupra monumentelor clasate în LMI, republicată în anul 2015, se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare. Pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare și restaurare;

Intervențiile asupra acestor imobilelor monumente istorice, încadrate în LMI 2015, vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă), întocmit de un specialist atestat de Ministerul Culturii și aprobat ulterior în CZMI.

1.3. Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități după caz

La nivelul PUZ, se regăsesc următoarele unități teritoriale de referință (UTR), determinate pe baza criteriilor funcțional- morfologice:

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă rezidențială, caracterizată prin locuirea colectivă de tip urban, cu regim mic de înălțime, realizată înainte de 1990, dezvoltată pe un parcelar de tip urban, cu formă neregulată, cu POT mediu și CUT mic, aflată în interiorul ansamblurilor protejate.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

Subzonă cu funcțiuni mixte, caracterizată de locuirea individuală cu activități de comerț și servicii la parter, foste locuințe unifamiliale organizate pentru funcțiuni comerciale și de servicii, imobile monofuncționale construite pentru funcțiuni de servicii, dezvoltată pe un parcelar eterogen, de dimensiuni mici/ medii/ mari, cu formă preponderent alungită/dreptunghiulară, cu POT mediu/mare și CUT variat, mic/ mediu.

În cadrul acestei subzone se regăsesc clădiri cu valoare arhitectural-urbanistică și ambientală ridicată.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă cu funcțiuni mixte, caracterizată de locuirea individuală cu activități de comerț și servicii la parter, foste locuințe unifamiliale organizate pentru funcțiuni comerciale și de servicii, imobile construite/ amenajate pentru funcțiuni de servicii, dezvoltată pe un parcelar eterogen, de dimensiuni mici/ medii/ mari, cu formă preponderent alungită/dreptunghiulară, cu POT mediu/mare și CUT variat, mic/ mediu.

În cadrul acestei subzone se regăsesc clădiri monument istoric clasate în LMI, precum și construcții cu valoare arhitectural-urbanistică și ambientală ridicată.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă verde de loisir, de tip central, cu componentă vegetală dominantă.

IS1 - subzonă instituții publice sau clădiri cu caracter public, situată în afara ansamblurilor protejate

Subzonă instituții publice sau cu caracter public, dezvoltată în imobile medii/ mari, pe parcele de formă alungită, cu dimensiuni medii și fronturi la stradă mijlocii/ mari, cu indicatorii POT și CUT mari/medii (tipologie imobilelor de dimensiuni medii, lăcase de cult).

IS2 - subzonă instituții publice sau clădiri cu caracter public, situată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă instituții publice sau cu caracter public, dezvoltată în imobile mari (palatele urbane de secol XIX- XX) pe parcele cu formă dreptunghiulară/ pătrată, de dimensiuni și fronturi la stradă mijlocii/ mari, cu indicatorii POT și CUT mari/medii, cu destinația anterioară de locuire, amenajate pentru funcționarea unor instituții.

Subzonă definită de prezența imobilelor monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului, dezvoltată pe parcele medii/ mari. În cadrul acestei subzone se regăsesc clădiri monument istoric clasate în LMI, precum și construcții cu valoare arhitectural-urbanistică ridicată.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

Subzonă abandonată în prezent, cu puține clădiri aflate în stare avansată de degradare fizică și morală, propusă pentru regenerare/ restructurare în zonă de recreere/ odihnă/ activități culturale în aer liber și integrare în circuitul funcțional public urban, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici/medii, cu formă alungită/dreptunghiulară.

Subzona este situată în spatele fronturilor mai mult sau mai puțin compacte la străzile din centrul orașului, în proximitatea circuitelor publice urbane, dar cu accesibilitate redusă.

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă abandonată în prezent, cu puține clădiri aflate în stare avansată de degradare fizică și morală, propusă pentru regenerare/ restructurare în zonă de recreere/ odihnă/ activități culturale în aer liber și integrare în circuitul funcțional public urban, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici/medii, cu formă alungită/dreptunghiulară.

Subzona este situată în spatele fronturilor mai mult sau mai puțin compacte la străzile din centrul orașului, în proximitatea circuitelor publice urbane, dar cu accesibilitate redusă.

1.4. Alte condiționări (avize suplimentare)**Obligativitatea elaborării de studii**

- Studiu arhitectural întocmit de specialist sau expert atestat MC pentru construcțiile identificate ca având valoare arhitecturală și/sau ambientală și propuse spre clasare prin studiu înainte de definirea intervenției la fazele DALI/ DTAC;

- Cartarea individuală a vegetației mature și/sau valoroase din zona de dezvoltare propusă prin PUZ și studiu de peisaj (pentru faza DTAC) cu privire la integrarea zonelor verzi existente și propuse, în vederea extinderii rețelei de spații verzi în zona centrală a orașului.

1.5. Definiere POT și CUT

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare:

POT (procentul de ocupare a terenului) este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața

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

CUT (coeficientul de utilizare al terenului) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

1.6. Stabilirea obiectivelor de utilitate publică

Conform Legii nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, art 6., se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Astfel, în cadrul zonei de studiu PUZ se află următoarele obiective de utilitate publică:

1. Primăria Municipiului Salonta - Monument istoric, identificat prin cod LMI BH-II-B-21018.01;
2. Biserica romano-catolică Regele Sf. Ștefan - Monument istoric, identificat prin cod LMI BH-II-m-B-21025;
3. Policlinică, fost imobile de raport - Monument istoric, identificat prin cod LMI BH-II-m-B-21026;
4. Hotel Central - Monument istoric, identificat prin cod LMI BH-II-m-B-21018.05;
5. Grădinița cu orar prelungit, la intersecția străzilor Kossuth Lajos, Corneliu Coposu și Republicii;
6. Casa de Cultură Zilahi Lajos, Str. Iuliu Maniu;
7. Parchetul Salonta, Str. Iuliu Maniu;
8. Liceul Teoretic Arany Janos, Str. Iuliu Maniu;
9. Judecătoria Salonta, Str. Iuliu Maniu;
10. Consulatul Slovaciei, Str 1 Decembrie 1918;
11. Ansamblul Pieței Libertății - ansamblu protejat, identificat prin BH-II-a- B-21018

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

SECȚIUNEA 1 - Unitățile teritoriale de referință și caracterul zonei

La nivelul PUZ, se regăsesc 8 categorii de unități teritoriale de referință (UTR), determinate pe baza criteriilor funcțional- morfologice, după cum urmează:

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă cu funcțiuni mixte, caracterizată de locuirea colectivă cu puține apartamente și locuire individuală cu activități de comerț și servicii la parter, foste locuințe unifamiliale organizate pentru funcțiuni comerciale și de servicii, imobile monofuncționale construite pentru funcțiuni de servicii publice, dezvoltată pe un parțelar eterogen, de dimensiuni mici/ medii/ mari, cu formă preponderent alungită/dreptunghiulară, cu POT mediu/mare și CUT variat, mic/ mediu.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

Subzonă cu funcțiuni mixte, caracterizată de locuirea individuală cu activități de comerț și servicii la parter, foste locuințe unifamiliale organizate pentru funcțiuni comerciale și de servicii, locuințe colective

cu puține apartamente, imobile cu valoare modestă degradate fizic, imobile monofuncționale construite pentru funcțiuni de servicii publice, dezvoltată pe un parcelar eterogen, de dimensiuni mici/ medii/ mari, cu formă preponderent alungită/dreptunghiulară, cu POT mediu/mare și CUT variat, mic/ mediu.

În cadrul acestei subzone se regăsesc clădiri cu valoare arhitectural-urbanistică și ambientală ridicată.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă cu funcțiuni mixte, caracterizată de mixul de servicii publice, locuire individuală sau colectivă cu puține apartamente cu activități de comerț și servicii la parter în clădiri de dinaintea perioadei socialiste și din această perioadă, foste locuințe unifamiliale organizate pentru funcțiuni comerciale și de servicii, imobile construite/ amenajate pentru funcțiuni de servicii, dezvoltată pe un parcelar eterogen, de dimensiuni mici/ medii/ mari, cu formă preponderent alungită/dreptunghiulară, cu POT mediu/mare și CUT variat, mic/ mediu.

În cadrul acestei subzone se regăsesc clădiri monument istoric clasate în LMI, precum și construcții cu valoare arhitectural-urbanistică și ambientală ridicată.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă verde de loisir, de tip central, cu componentă vegetală dominantă.

IS1 - subzonă instituții publice sau clădiri cu caracter public, situată în afara ansamblurilor protejate

Subzonă instituții publice sau cu caracter public, dezvoltată în imobile medii/ mari, pe parcele de formă alungită, cu dimensiuni medii și fronturi la stradă mijlocii/ mari, cu indicatorii POT și CUT mari/medii (tipologie imobilelor de dimensiuni medii, lăcase de cult).

IS2 - subzonă instituții publice sau clădiri de interes public, situată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă instituții publice sau cu caracter public, dezvoltată în imobile mari (palatele urbane de secol XIX- XX) pe parcele cu formă dreptunghiulară/ pătrată, de dimensiuni și fronturi la stradă mijlocii/ mari, cu indicatorii POT și CUT mari/medii, cu destinația anterioară de locuire, amenajate pentru funcționarea unor instituții.

Subzonă definită de prezența imobilelor monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului, dezvoltată pe parcele medii/ mari. În cadrul acestei subzone se regăsesc clădiri monument istoric clasate în LMI, precum și construcții cu valoare arhitectural-urbanistică ridicată.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

Subzonă abandonată în prezent, cu puține clădiri aflate în stare avansată de degradare fizică și morală, propusă pentru regenerare/ restructurare în zonă de recreere/ odihnă/ activități culturale în aer liber și integrare în circuitul funcțional public urban, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici/medii, cu formă alungită/dreptunghiulară.

Subzona este situată în spatele fronturilor mai mult sau mai puțin compacte la străzile din centrul orașului, în proximitatea circuitelor publice urbane, dar cu accesibilitate redusă.

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă abandonată în prezent, cu puține clădiri aflate în stare avansată de degradare fizică și morală, propusă pentru regenerare/ restructurare în zonă de recreere/ odihnă/ activități culturale în aer liber și integrare în circuitul funcțional public urban, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici/medii, cu formă alungită/dreptunghiulară.

Subzona este situată în spatele fronturilor mai mult sau mai puțin compacte la străzile din centrul orașului, în interiorul zonei construite protejate, în proximitatea circuitelor publice urbane, dar cu accesibilitate redusă.

SECȚIUNEA 2 - Natura ocupării și utilizării terenului

1. Utilizări admise

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Locuire colectivă cu regim redus de înălțime, P+2, P+3, cu și/sau fără comerț și servicii la parter;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces;

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.
- Servicii de comerț și alimentație publică
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc;
- Locuire individuală și colectivă cu puține apartamente cu activități de comerț și servicii la parter;
- Foste locuințe unifamiliale organizate pentru funcțiuni comerciale și de servicii;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces;

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Funcțiuni administrative: consulat, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc;
- Funcțiuni de servicii: bancare, notariale etc.;
- Funcțiuni de comerț și servicii: turism, alimentație publică, comerț cu amănuntul, telecomunicații, servicii etc;
- Funcțiuni de locuire;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces;

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Spații verzi de tip scuar public, parc cu acces public nelimitat;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber;
- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Mobilier urban, amenajări pentru odihnă sau alte activități în aer liber compatibile cu funcțiunea de bază;
- Panouri informaționale sau alte elemente de signalistică cu rol informativ;

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

- Instituții publice și de interes pentru public: funcțiuni administrative, de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, ce își desfășoară activitatea în imobile monofuncționale;
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc;
- Funcțiuni de servicii și comerț, alimentație publică;
- Alei de acces;
- Spații verzi cu rol ambiental;

IS2 - subzonă instituții publice sau clădiri de interes public, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Instituții publice și de interes pentru public: funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, ce își desfășoară activitatea în imobile monofuncționale;
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în

conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc;

- Alei de acces;
- Spații verzi cu rol ambiental;

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Dotări cu caracter public și funcțiuni culturale, de educație, sedii de asociații;
- Platforme și alei, mobilier urban;
- Funcțiuni culturale, de recreere, loisir urban, amenajări ușoare;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces;
- Spații de parcare;

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Platforme și alei, mobilier urban;
- Funcțiuni culturale, de recreere, loisir urban, amenajări ușoare;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces;
- Spații de parcare;

2. Utilizări admise cu condiționări

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial). Schimbarea funcțiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Prin excepție, în apartamentele cu destinație locuință sunt admise activități de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți , fara ca acest lucru sa implice o conversie functionala a apartamentelor, cu următoarele condiții:

- a. să se desfășoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire;
- b. suprafața utilă ocupată de aceasta să nu depășească 30 mp;
- c. să implice maxim 3 persoane;
- d. să aibă acces public limitat (ocazional);
- e. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- f. activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Parcajele aferente subzonei locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate, se relochează în parcajul cu acces din str Iuliu Maniu;

Se admit elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca acestea să nu fie amplasate pe fațada principală. Totodată, funcționarea acestora este condiționată de producerea un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Se admit spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de vânzare de maximum 100 mp, spații pentru profesii liberale (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), alimentație publică sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:

- a. activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă cu puține apartamente, locuire individuală, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, judiciare, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, organizații și asociații etc., cu condiția ca acestea să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității și cu respectarea următoarelor condiții:

- a. activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- b. activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
- d. să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare;

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial). Pentru clădiri independente cu alta destinație decât cea de locuire, se admite conversia funcțională potrivit funcțiilor terțiare enumerate. Schimbarea funcțiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- a. să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- b. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- c. să implice maximum 5 persoane
- d. să aibă acces public limitat (ocazional)
- e. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- f. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public.

La imobilele noi, parterurile spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Se admit parcaje la sol în interiorul parcelei, cu condiția ca acestea să nu afecteze integritatea și calitatea arhitecturală a imobilului.

Se admit construcțiile de tip garaj, cu condiția ca acestea să fie înglobate în corpurile de clădire principală, sau dispuse în corpuri secundare, ce respectă limbajul arhitectural al construcției principale

Se admit elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca acestea să nu fie amplasate pe fațada principală. Totodată, funcționarea acestora este condiționată de producerea un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă cu puține apartamente, locuire individuală, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, judiciare, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, organizații și asociații etc., cu condiția ca acestea să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității și cu respectarea următoarelor condiții:

- a. activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- b. activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
- d. să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare;

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe

(blocuri cu parter comercial). Pentru cladiri independente cu alta destinatie decat cea de locuire, se admite conversia functionala potrivit functiunilor tertiare enumerate. Schimbarea functiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- a. să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- b. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- c. să implice maximum 5 persoane
- d. să aibă acces public limitat (ocazional)
- e. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- f. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public.

La imobilele noi, parterurile spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Se admit parcaje la sol în interiorul parcelei, cu condiția ca acestea să nu afecteze integritatea și calitatea arhitecturală a imobilului.

Se admit construcțiile de tip garaj, cu condiția ca acestea să fie înglobate în corpurile de clădire principală, sau dispuse în corpuri secundare, ce respectă limbajul arhitectural al construcției principale

Se admit elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca acestea să nu fie amplasate pe fațada principală. Totodată, funcționarea acestora este condiționată de producerea un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

Este permisă reconfigurarea zonelor verzi de la cota terenului în cazul unei amenajări ulterioare a pieței, în baza unui studiu de peisaj istoric/cultural, cu condiția de a se reevalua desenul istoric al aleilor pietonale ortogonale de la finalul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea, conform imaginilor de epocă;

Orice proiect de reconfigurare a zonelor verzi ce fac parte din Ansamblul Pieței Libertății, va fi documentată printr-un studiu istoric și avizat ulterior în CZMI;

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;

La nivelul spațiului verde bordat de străzile Kossuth Lajos, Corneliu Coposu și Republicii, se permite realizarea pavilioanelor temporare de maxim 30mp destinate alimentației publice, serviciilor de informare turistică sau a altor servicii publice, cu condiția ca acestea să respecte caracterul general al zonei, dar și arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate. Orice amenajare va fi autorizată în baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor, sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (Art. 24 alin (1) din legea nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare)

Amenajări de tip pergole, umbrare, autorizate pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor, sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (Art. 24 alin (1) din legea nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare)

Lucrări sau instalații de artă, autorizate pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (Art. 24 alin (1) din legea nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare)

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

Parcaje adiacente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public iar accesul să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public și a serviciilor situată în interiorul ansamblurilor protejate

Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

Parcaje adiacente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public iar accesul să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

• Organizarea sub un concept unitar de regenerare și restructurare a zonelor R1 și R2 prin amenajarea unui sistem de acces de tip shared space pe direcțiile est-vest și nord-sud, alei, degajamente, platforme/ piațete, zone verzi, spații pentru odihnă, relaxare, joacă.

• Asanarea zonei de construcțiile ilegale, parazitare și abandonate;

• Amenajări/ construcții ușoare, mobile, cu utilizare flexibilă pentru evenimente culturale.

• Amplasarea de mobilier urban, obiecte de artă urbană, iluminat arhitectural.

• Organizarea unui loc de joacă pentru copii.

• Organizarea unui pachet de parcaje dotate cu copertine cu panouri fotovoltaice, cu condiția ca acestea să nu afecteze integritatea și calitatea arhitecturală a imobilului.

• Se admit elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

• Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca acestea să nu fie amplasate pe fațada principală. Totodată, funcționarea acestora este condiționată de producerea un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

• Organizarea sub un concept unitar de regenerare și restructurare a zonelor R1 și R2 prin amenajarea unui sistem de acces de tip shared space pe direcțiile est-vest și nord-sud, alei, degajamente, platforme/ piațete, zone verzi, spații pentru odihnă, relaxare, joacă.

• Asanarea zonei de construcțiile ilegale, parazitare și abandonate;

• Amenajări/ construcții ușoare, mobile, cu utilizare flexibilă pentru evenimente culturale.

• Amplasarea de mobilier urban, obiecte de artă urbană, iluminat arhitectural.

• Organizarea unui loc de joacă pentru copii.

• Regenerarea unor funcțiuni de alimentație publică, în următoarele condiții:

a. Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

b. Activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

c. Accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor.

• Organizarea unui pachet de parcaje dotate cu copertine cu panouri fotovoltaice, cu condiția ca acestea să nu afecteze integritatea și calitatea arhitecturală a imobilului.

• Demolarea construcțiilor cu valoare modestă și în colaps fizic, cu spații destinate serviciilor de orientare turistică, mic comerț cu suveniruri, alimentație publică;

• Se admit elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

• Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca acestea să nu fie amplasate pe fațada principală. Totodată, funcționarea acestora este condiționată de producerea un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. Utilizări interzise

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

• Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Orice utilizări, care nu au fost permise sau permise cu condiționări. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
 - Orice tip de construcții provizorii sau improvizate; Este interzisă construirea de anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.
 - Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
 - Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.
 - Este interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

• Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Locuire colectivă;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.
 - Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
 - Orice tip de construcții provizorii sau improvizate; Este interzisă construirea de anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.
 - Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

• Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Locuire colectivă;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;

- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
- Orice tip de construcții provizorii sau improvizate; Este interzisă construirea de anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Locuirea de orice tip;
- Funcțiuni complementare locuirii: (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț endetail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.)
- Activități generatoare de disconfort pentru locuitor;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.
- Pentru Parcul Mare și Parcul Statuetelor se interzice publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Orice utilizări, altele decât cele admise.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Este interzisă publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public și a serviciilor situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii;

- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Orice utilizări, altele decât cele admise.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Este interzisă publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Dezvoltări imobiliare;
- Dezvoltări comerciale de tip supermarket sau mall;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Dezvoltări imobiliare;
- Dezvoltări comerciale de tip supermarket sau mall;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

SECȚIUNEA 3 - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

4. Caracteristici ale parcelelor

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

Tipologia de parcelar specifică acestei subzone este caracteristică operațiunilor urbane destinate locuințelor colective, efectuate în perioada anterioară anului 1989: front închis la stradă, funcțiuni de comerț și servicii la parterul imobilelor situate la stradă, cu mici spații verzi și acces carosabil.

Zona construită este constituită;

- Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.
- Parcare autovehiculelor riveranilor are loc în zona destinată cu acces din str Iuliu Maniu, la o distanță <150m de cea mai îndepărtată locuință colectivă deservită;

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată prin:

Forma dreptunghiulară alungită și pătrată, cu front la stradă închis și deschis.

- Parcele din vechiul parcelar și parcelări pentru locuințe colective cu puține niveluri din perioada de dinainte de 1989.

- În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

- Se interzice orice operațiune de modificare a parcelarului istoric definitoriu (comasare sau diviziune a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară, considerată favorabilă țesutului urban, situație ce va fi documentată printr-un studiu istoric și avizată în CZMI.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată prin:

Forma dreptunghiulară alungită și pătrată, cu front la stradă închis și deschis.

- În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

- Se interzice orice operațiune de modificare a parcelarului istoric definitoriu (comasare sau diviziune a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară, considerată favorabilă țesutului urban, situație ce va fi documentată printr-un studiu istoric și avizată în CZMI.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

Tipologia specifică acestei zone este caracterizată prin:

Spații verzi de loisir de tip central, de dimensiuni mici și medii

- Se conservă structura cadastrală existentă.

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată prin:

Parcelar ce adăpostește cu precădere de instituții publice sau alte funcțiuni cu caracter public în imobile mari (palatele urbane de secol al XIX-XX-lea) pe parcele cu formă dreptunghiulară și pătrată, de dimensiuni și front la stradă mari, poziționate de obicei ultracentral și caracterizate de indicii de construire medii-mari.

- Se interzice orice operațiuni de modificare a parcelarului istoric definitoriu (comasare sau diviziune a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară, considerată favorabilă țesutului urban, situație ce va fi documentată printr-un studiu istoric și avizată în CZMI.

- În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public și a serviciilor situată în interiorul ansamblurilor protejate

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată prin:

Parcelar ce adăpostește cu precădere de instituții publice sau alte funcțiuni cu caracter public în imobile mari (palatele urbane de secol al XIX-XX-lea) pe parcele cu formă dreptunghiulară și pătrată, de dimensiuni și front la stradă mari, poziționate de obicei ultracentral și caracterizate de indicii de construire medii-mari.

- Se interzice orice operațiuni de modificare a parcelarului istoric definitoriu (comasare sau diviziune a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară, considerată favorabilă țesutului urban, situație ce va fi documentată printr-un studiu istoric și avizată în CZMI.

- În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată de parcele în majoritate cu forme dreptunghiulare alungite, ocupate de construcții în prezent abandonate, în stadii avansate de degradare, semidemolate.

Parcelarul va constitui subiectul unei operațiuni de regenerare și restructurare cu următoarele obiective:

- Asigurarea fluenței accesibilității pietonale, velo și carosabile, pe direcțiile est-vest și nord-sud, respectiv între străzile Oradiei-1 Decembrie 1918 și Iuliu Maniu-Republicii;

- Redarea în circuitul urban a unui spațiu interstițial valoros care va fi amenajat ca spațiu verde cu valențe culturale, de odihnă, de recreere;

- Extinderea zonei verzi a Parcului Mare cu o componentă spre nord, în zona protejată, cu valoare istorică;

- Înlocuirea a două construcții degradate situate pe str Iuliu Maniu cu spații destinate serviciilor de orientare turistică, mic comerț cu suveniruri, alimentație publică;

- Rezolvarea unor spații de parcare în vederea degajării situației existente pe perimetrul zonei și în vecinătatea imobilelor de locuințe colective; parcajele vor fi acoperite cu un sistem de copertine cu panouri fotovoltaice.

Orice operațiuni de modificare a parcelarului istoric definitoriu (comasare sau diviziune a parcelelor), va fi documentată printr-un studiu istoric și avizată în CZMI.

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată de parcele în majoritate cu forme dreptunghiulare alungite, ocupate de construcții în prezent abandonate, în stadii avansate de degradare, semidemolate.

Parcelarul va constitui subiectul unei operațiuni de regenerare și restructurare cu următoarele

obiective:

- Asigurarea fluentei accesibilității pietonale, velo și carosabile, pe direcțiile est-vest și nord-sud, respectiv între străzile Oradiei-1 Decembrie 1918 și Iuliu Maniu-Republicii;
 - Redarea în circuitul urban a unui spațiu interstițial valoros care va fi amenajat ca spațiu verde cu valențe culturale, de odihnă, de recreere, mici servicii;
 - Extinderea zonei verzi a Parcului Mare cu o componentă spre nord, în zona protejată, cu valoare istorică;
 - Rezolvarea unor spații de parcare în vederea degajării situației existente pe perimetrul zonei și în vecinătatea imobilelor de locuințe colective; parcajele vor fi acoperite cu un sistem de copertine cu panouri fotovoltaice.
- Orice operațiune de modificare a parcelarului istoric definitoriu (comasare sau diviziune a parcelelor), va fi documentată printr-un studiu istoric și avizată în CZMI.

5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Zona este constituită
- Clădirile sunt amplasate la aliniament, în front continuu (închis) și/sau discontinuu. Aliniamentul existent se păstrează. Pentru parcelele de colț (cu deschidere la două circulații publice) este obligatorie construirea pe ambele aliniamente formate.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Clădirile se vor amplasa la aliniament, în front continuu (închis) sau discontinuu. Aliniamentul existent se păstrează. Pentru parcelele de colț (cu deschidere la două circulații publice) este obligatorie construirea pe ambele aliniamente formate.
- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Clădirile se vor amplasa la aliniament, în front continuu (închis) sau discontinuu. Aliniamentul existent se păstrează. Pentru parcelele de colț (cu deschidere la două circulații publice) este obligatorie construirea pe ambele aliniamente formate.
- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Pentru zona verde formată de intersecțiile străzilor K. Lajos, Corneliu Coposu și Republicii, se admite amplasarea construcțiilor la o distanță de minim 3m față de aliniamentul format cu parcela identificată prin adresa poștală Strada Republicii, nr.2
- Pentru zona verde formată de intersecțiile străzilor K. Lajos, Corneliu Coposu și Republicii, se admite amplasarea construcțiilor la o distanță de minim 5m față de străzile respective.
- Orice construcție sau amenajare va fi autorizată în baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (Art. 24 alin (1) din legea nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare)

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

- Clădirile se pot amplasa la nivelul aliniamentului, sau retras față de acesta. Aliniamentul istoric existent se păstrează.
- În cazul amplasării pe aliniament, clădirile se vor amplasa în front continuu (închis), respectând alinierea existentă la nivelul țesutului adiacent. Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.
- IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public aflată în interiorul ansamblurilor protejate
- Clădirile se pot amplasa la nivelul aliniamentului, sau retras față de acesta. Aliniamentul istoric existent se păstrează.
- În cazul amplasării pe aliniament, clădirile se vor amplasa în front continuu (închis), respectând alinierea existentă la nivelul țesutului adiacent. Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de

contextul generat de cadrul construit adiacent.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Se propune demolarea a două construcții cu valoare modestă și aflate în declin fizic accentuat, situate la str Iuliu Maniu, înlocuirea cu construcții noi cu funcțiuni de servicii de turism, mic comerț, servicii, cu respectarea parcellarului existent și a alinierii la domeniul public.

- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Se propune revitalizarea restaurantului-grădină de vară, abandonat în prezent, pe amplasamentul și în amplasarea existente.

- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

6. Amplasarea construcțiilor în raport fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Zona este constituită.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

- Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

- Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

- Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea

o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

• Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Nu este cazul.

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

- Se păstrează regim de construire existent.
- Se admit operațiunile de extindere în plan ale construcțiilor existente, realizate exclusiv în baza unei documentații istorice care să justifice completarea din perspectivă istorică, analizând punctual obiectivul din perspectiva evoluției, și se fac cu respectarea modului specific de ocupare și al granulației țesutului.

- Orice modificare volumetrică adusă uneia dintre construcțiile existente din această subzonă se poate face exclusiv către partea din spate a lotului, exceptând frontul. Adiția se va corela în baza unui studiu istoric punctual, realizat de un expert atestat MC

- În cazul edificării de construcții noi, acestea se pot amplasa în regim cuplat, înșiruit sau izolat, în baza unui studiu volumetric, cu respectarea modul specific de ocupare și al granulației țesutului și se va corela cu țesutul existent în baza unui studiu istoric punctual, realizat de un expert atestat MC

- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Nu se admit construcții noi alipite la limita posterioară.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Se păstrează regim de construire existent.
- Se admit operațiunile de extindere în plan ale construcțiilor existente, realizate exclusiv în baza unei documentații istorice care să justifice completarea din perspectivă istorică, analizând punctual obiectivul din perspectiva evoluției, și se fac cu respectarea modului specific de ocupare și al granulației țesutului.

- Orice modificare volumetrică adusă uneia dintre construcțiile existente din această subzonă se poate face exclusiv către partea din spate a lotului, exceptând frontul. Adiția se va corela în baza unui studiu istoric punctual, realizat de un expert atestat MC

- În cazul edificării de construcții noi, acestea se pot amplasa în regim cuplat, înșiruit sau izolat, în baza unui studiu volumetric, cu respectarea modul specific de ocupare și al granulației țesutului și se va corela cu țesutul existent în baza unui studiu istoric punctual, realizat de un expert atestat MC

- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Nu se admit construcții noi alipite la limita posterioară.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Se propune demolarea a două construcții cu valoare modestă și aflate în declin fizic accentuat, situate la str Iuliu Maniu, înlocuirea cu construcții noi cu funcțiuni de servicii de turism, mic comerț, servicii, cu respectarea parcelarului existent și a alinierii la domeniul public.

- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Se propune revitalizarea restaurantului-grădină de vară, abandonat în prezent, pe amplasamentul și în amplasarea existente.

- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

7. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Zona este constituită.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

- În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

- Analiza volumetrică se va face obligatoriu în cadrul unui Studiu Volumetric de Incintă unde se va lua în considerare extinderea în timp a tuturor clădirilor de pe parcelă (clădiri actuale și posibile în viitor).

- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

M2 - subzona mixtă aflată în interiorul ansamblurilor protejate

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

- În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

- Analiza volumetrică se va face obligatoriu în cadrul unui Studiu Volumetric de Incintă unde se va lua în considerare extinderea în timp a tuturor clădirilor de pe parcelă (clădiri actuale și posibile în viitor).

- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Pentru zona verde formată de intersecțiile străzilor K. Lajos, Corneliu Coposu și Republicii, se admite amplasarea mai multor corpuri de clădire cu următoarele condiții:

- Indicatorii POT și CUT să nu fie depășiti;

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă se va respecta o distanță minimă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

- Construcțiile propuse vor respecta caracterul general al zonei, dar și arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate. Orice construcție sau amenajare va fi autorizată în baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor, sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (Art. 24 alin (1) din legea nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare)

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

- În cazul edificării de construcții noi, acestea se vor amplasa în baza unui studiu volumetric, cu

respectarea modul specific de ocupare și al granulației țesutului și se va corela cu țesutul existent în baza unui studiu istoric punctual, realizat de un expert atestat MC.

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

- În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5m.

- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

- În cazul edificării de construcții noi, acestea se vor amplasa în baza unui studiu volumetric, cu respectarea modul specific de ocupare și al granulației țesutului și se va corela cu țesutul existent în baza unui studiu istoric punctual, realizat de un expert atestat MC.

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

- În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Se propune demolarea a două construcții cu valoare modestă și aflate în declin fizic accentuat, situate la str Iuliu Maniu și înlocuirea acestora cu construcții noi cu funcțiuni de servicii de turism, mic comerț, servicii, cu respectarea parcelarului existent și a alinierii la domeniul public.

- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Se propune revitalizarea restaurantului-grădină de vară, abandonat în prezent, pe amplasamentul și în amplasarea existente.

- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

8. Accesuri și circulații

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Pentru ansamblul edificat în prezent se vor conserva accesurile actuale.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Pentru loturile edificate în prezent se vor conserva accesurile actuale.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

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

• Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Pentru loturile edificate în prezent se vor conserva accesurile actuale.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

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

• Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Accesurile la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

- Zona este constituită - se vor conserva accesurile actuale.
- Pentru loturile edificate în prezent se vor conserva accesurile actuale.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

• Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Pentru loturile edificate în prezent se vor conserva accesurile actuale.
- Pentru clădirile noi/ loturile needificate până în prezent, parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

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

• Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Se propune demolarea a două construcții cu valoare modestă și aflate în declin fizic accentuat, situate la str Iuliu Maniu și înlocuirea acestora cu construcții noi cu funcțiuni de servicii de turism, mic comerț, servicii, cu respectarea parcelarului existent și a alinierii la domeniul public.

• Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Se propune revitalizarea restaurantului-grădină de vară, abandonat în prezent, pe amplasamentul și în amplasarea existente.
- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

9. Staționări și parcaje

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării locuirii și diverselor activități din zona parterului imobilelor P+3, conform normelor, se admite numai în locurile de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Pentru funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul acestora.
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor.
- Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în spații dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Pentru funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul acestora.
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor.
- Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în spații dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestora. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestora. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Rezolvarea unor spații de parcare în vederea degajării situației existente pe perimetrul zonei și în vecinătatea imobilelor de locuințe colective; parcajele vor fi acoperite cu un sistem de copertine cu panouri fotovoltaice.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate.

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Rezolvarea unor spații de parcare în vederea degajării situației existente pe perimetrul zonei și în vecinătatea imobilelor de locuințe colective; parcajele vor fi acoperite cu un sistem de copertine cu panouri fotovoltaice.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate.

10. Înălțimea construcțiilor

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Zona este constituită din imobile de locuințe colective P+2E. Regimul maxim de înălțime este P+2E.
- Nu sunt permise mansardări și supraetajări.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 13 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:
 - (a) regimul de înălțime va fi P+1E/P+2E, S+P+2E+M, S+P+2E+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).
 - (b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+3E.
 - (c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
 - (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.
 - Mansardările sunt permise, cu condiția respectării atât a regimului maxim de înălțime, cât și a înălțimii maxime.
 - În cazul parcelelor ce adăpostesc mai multe construcții, înălțimea corpului de imobil care nu este la stradă, nu poate depăși înălțimea construcției dispusă pe aliniament..
 - În cazul unei supraetajări a unui imobil sau în cazul unui imobil nou construit care se află adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală deosebită, linia înălțimii maxime se va regăsi în intervalul de maxim 1m în sus sau în jos față de linia înălțimii la cornișă corespunzătoare respectivului imobil cu valoare arhitecturală.

M2 - subzona mixtă aflată în interiorul ansamblurilor protejate

• Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 13 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi S+P+2E+M, S+P+2E+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+3E.

(c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

• Mansardările sunt permise, cu condiția respectării atât a regimului maxim de înălțime, cât și a înălțimii maxime.

• În cazul parcelelor ce adăpostesc mai multe construcții, înălțimea corpului de imobil care nu este la stradă, nu poate depăși înălțimea construcției dispusă pe aliniament..

• În cazul unei supraetajări a unui imobil sau în cazul unui imobil nou construit care se află adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală deosebită, linia înălțimii maxime se va regăsi în intervalul de maxim 1m în sus sau în jos față de linia înălțimii la cornișă corespunzătoare respectivului imobil cu valoare arhitecturală.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

• Pentru zona bordată de străzile K. Lajos, Corneliu Coposu și Republicii, înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 5 metri la cornișă/atic, măsurată de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot, echivalentul unui regim maxim de înălțime P. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

• Subzona este constituită.

• Pentru imobilele edificate se păstrează înălțimea existentă. Nu sunt permise supraetajările.

• În cazul unui imobil nou construit care se află adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală deosebită, linia înălțimii maxime se va regăsi în intervalul de maxim 1m în sus sau în jos față de linia înălțimii la cornișă corespunzătoare respectivului imobil cu valoare arhitecturală.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în interiorul ansamblurilor protejate

• Pentru imobilele edificate se păstrează înălțimea existentă. Nu sunt permise supraetajările.

• Pentru imobilele nou construite, regimul maxim de înălțime admis este P+3E+M(R), cu condiția ca acesta să nu obtureze canalele de vizibilitate spre elementele de patrimoniu importante ale arealului.

• În cazul parcelelor ce adăpostesc mai multe construcții, înălțimea corpului de imobil care nu este la stradă, nu poate depăși înălțimea construcției dispusă pe aliniament.

• În cazul unui imobil nou construit care se află adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală deosebită, linia înălțimii maxime se va regăsi în intervalul de maxim 1m în sus sau în jos față de linia înălțimii la cornișă corespunzătoare respectivului imobil cu valoare arhitecturală.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

• Se propune demolarea a două construcții pe parter, cu valoare modestă și aflate în declin fizic accentuat, situate la str Iuliu Maniu și înlocuirea acestora cu construcții noi, (D)+P+1E cu șarpantă, cu funcțiuni de servicii de turism, mic comerț, servicii, cu respectarea parcelarului existent și a alinierii la domeniul public.

• Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu).

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

• Se propune revitalizarea restaurantului-grădină de vară, abandonat în prezent, pe amplasamentul și în amplasarea existente.

• Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof

(cu valoare de patrimoniu).

• Sunt permise mansardări și supraetajări cu maxim un nivel adițional, atâta timp cât volumul nou rezultat nu este vizibil din Piața Libertății, cu respectarea tipologiei de șarpantă.

11. Aspectul exterior al clădirilor

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

Clădiri noi: Nu este cazul, zona este constituită.

În cazul operațiunilor de modernizare, reparații generale la clădirile existente:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri existente

• Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

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

• În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

• Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

• Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

• Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

• Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

• Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

• Se vor aplica reglementările anterioare

• Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

• Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

• Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

• Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

• Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

- Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.
- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
- În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.
- Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie

dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii

- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

- Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.
- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
- În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.
- Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
- Se vor aplica reglementările anterioare
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
- Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor corespunde standardelor de calitate în construcții, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public aflată în afara ansamblurilor protejate

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri / corpuri noi

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și

unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

- Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

- Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

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

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

- Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul construcțiilor care au fost alterate prin intervenții și lucrări de construire anterioare, cu caracter și rezultate incompatibile cu valoarea patrimonială a zonei, sau în baza unor documentații neavizate/ neautorizate potrivit legii, orice fel de intervenție nouă va fi permisă doar cu condiția îmbunătățirii aspectului arhitectural și a revenirii – măcar parțiale - la situațiile inițiale (originale) ale imobilelor respective, stabilite în baza unui studiu istoric realizat de un specialist atestat MC.

- Se permite strict eliminarea de construcții de dată recentă, adică care nu sunt coerente din punct de vedere al relației cu ansamblul și nu au valoare istorică. Se vor îndepărta construcțiile parazitare din curte. Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.

- Orice intervenție adusă imobilelor existente, se va face pe baza unui studiu istoric elaborat de un specialist atestat MC.

- Pentru orice intervenție de modernizare/ reabilitare a construcțiilor deja existente se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.)

- În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- Se vor aplica reglementările anterioare

- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în interiorul ansamblurilor protejate

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în

contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri / corpuri noi

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

- Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

- Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

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

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

- Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

- Înelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul construcțiilor care au fost alterate prin intervenții și lucrări de construire anterioare, cu caracter și rezultate incompatibile cu valoarea patrimonială a zonei, sau în baza unor documentații neavizate/ neautorizate potrivit legii, orice fel de intervenție nouă va fi permisă doar cu condiția îmbunătățirii aspectului arhitectural și a revenirii – măcar parțiale - la situațiile inițiale (originale) ale imobilelor respective, stabilite în baza unui studiu istoric realizat de un specialist atestat MC.

- Se permite strict eliminarea de construcții de dată recentă, adică care nu sunt coerente din punct de vedere al relației cu ansamblul și nu au valoare istorică. Se vor îndepărta construcțiile parazitare din curte. Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.

- Orice intervenție adusă imobilelor existente, se va face pe baza unui studiu istoric elaborat de un specialist atestat MC.

- Pentru orice intervenție de modernizare/ reabilitare a construcțiilor deja existente se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.)

- În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- Se vor aplica reglementările anterioare

- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele

existente conservate și cele noi.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Amenajări:

- Organizarea spațiilor verzi, a traseelor shared space, aleilor, platformelor, amenajărilor ușoare cu funcțiune culturală, mobilierului urban, copertine cu panouri fotovoltaice etc., vor respecta caracterul zonei, vor constitui o extindere a rețelei de spații verzi a orașului, în zona cu valoare istorică, la nordul Parcului Mare;
- Demersul va fi fundamentat printr-un proiect de specialitate întocmit de specialist atestat MC.

Clădiri / corpuri noi

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- Demersul va fi fundamentat printr-un proiect de specialitate întocmit de specialist atestat MC.

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Amenajări:

- Organizarea spațiilor verzi, a traseelor shared space, aleilor, platformelor, amenajărilor ușoare cu funcțiune culturală, mobilierului urban, copertine cu panouri fotovoltaice etc., vor respecta caracterul zonei, vor constitui o extindere a rețelei de spații verzi a orașului, în zona cu valoare istorică, la nordul Parcului Mare;
- Demersul va fi fundamentat printr-un proiect de specialitate întocmit de specialist atestat MC.

Clădiri / corpuri revitalizate

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

- Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35o și 60o funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

- Demersul va fi fundamentat printr-un proiect de specialitate întocmit de specialist atestat MC.

12. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Toate imobilele sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

- Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV.

- Se propune montarea tablourilor electrice în nișe vizitabile, iar conductele de gaz în nișe vizitabile și aerisite, pentru a nu afecta imaginea arhitecturală a imobilelor.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Zona e echipată edilitar complet.

- Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

- Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

- Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- Se propune montarea tablourilor electrice în nișe vizitabile, iar conductele de gaz în nișe vizitabile și aerisite, pentru a nu afecta imaginea arhitecturală a imobilelor

- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Zona e echipată edilitar complet.

- Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

- Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu

să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

• Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Se propune montarea tablourilor electrice în nișe vizitabile, iar conductele de gaz în nișe vizitabile și aerisite, pentru a nu afecta imaginea arhitecturală a imobilelor
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public aflată în afara ansamblurilor protejate

• Zona e echipată edilitar complet.

• Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

• Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

• Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

• Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Se propune montarea tablourilor electrice în nișe vizitabile, iar conductele de gaz în nișe vizitabile și aerisite, pentru a nu afecta imaginea arhitecturală a imobilelor
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public aflată în interiorul ansamblurilor protejate

• Zona e echipată edilitar complet.

• Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

• Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

• Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

• Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Se propune montarea tablourilor electrice în nișe vizitabile, iar conductele de gaz în nișe vizitabile și aerisite, pentru a nu afecta imaginea arhitecturală a imobilelor
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

• Zona este echipată complet.

• Se propune prevederea unor copertine cu panouri fotovoltaice, deasupra pachetelor de parcaje;

• Toate clădirile și amenajările vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe

domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV.

- Se propune montarea tablourilor electrice în nișe vizitabile, iar conductele de gaz în nișe vizitabile și aerisite, pentru a nu afecta imaginea arhitecturală a imobilelor.

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Zona este echipată complet.

- Se propune prevederea unor copertine cu panouri fotovoltaice, deasupra pachetelor de parcaje;

- Toate clădirile și amenajările vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV.

- Se propune montarea tablourilor electrice în nișe vizitabile, iar conductele de gaz în nișe vizitabile și aerisite, pentru a nu afecta imaginea arhitecturală a imobilelor.

13. Spații libere și plantate

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 25% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment vor fi organizate ca spații verzi.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum minim 25% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau diverse tipuri de paviment (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

- Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum minim 25% în cazul POT

max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau diverse tipuri de paviment (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

- Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Grupurile de copaci maturi de diferite specii, amplasați în zone relevante pentru schema de organizare preexistentă a pieței se vor cartografi și se vor formula propuneri ferme pentru păstrarea elementelor valoroase din cadrul vegetației mature și/sau valoroase din zona de dezvoltare

- Vegetația relevantă existentă se va conserva și se va integra în relație cu spațiile publice existente sau eventual propuse.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate (Protejarea vegetației înalte specifice)

- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

- Este permisă reconfigurarea zonelor verzi de la cota terenului în cazul unei amenajări ulterioare a pieței, cu condiția de a se reevalua desenul istoric al aleilor pietonale ortogonale de la finalul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea, conform imaginilor de epocă.

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate astfel:

- a. Pentru funcțiuni administrative: pe o suprafață egală cu minimum 10% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;

- b. Pentru funcțiuni din sfera activităților culturale: pe o suprafață egală cu minimum 20% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;

- c. Pentru funcțiunile comerciale, spații pentru profesii liberale, funcțiuni educative: pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;

- d. Pentru culte: pe o suprafață egală cu minimum 10% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;

- e. Pentru orice alte funcțiuni, admise sau admise cu condiționari, ce nu au fost menționate mai sus, vor fi prevăzute spații verzi pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;

- Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate (Protejarea vegetației înalte specifice)

- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate astfel:

- a. Pentru funcțiuni administrative: pe o suprafață egală cu minimum 10% din suprafața totală a

parcele la nivelul solului;

b. Pentru funcțiuni din sfera activităților culturale: pe o suprafață egală cu minimum 20% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;

c. Pentru funcțiunile comerciale, spații pentru profesii liberale, funcțiuni educative: pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;

d. Pentru culte: pe o suprafață egală cu minimum 10% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;

e. Pentru orice alte funcțiuni, admise sau admise cu condiționari, ce nu au fost menționate mai sus, vor fi prevăzute spații verzi pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;

- Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate (Protejarea vegetației înalte specifice)

- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 40% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau tipuri de paviment ecologic.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 40% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau tipuri de paviment ecologic.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

14. Împrejmuiri

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

- În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

M2 - subzona mixtă situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmiri.
- În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmiri spre spațiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

Nu este cazul.

IS1 - subzonă instituții publice sau clădiri cu caracter public, situată în afara ansamblurilor protejate

- Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m.
- Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

IS2 - subzonă instituții publice sau clădiri de interes public, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m.
- Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmiri.
- Se interzice demolarea împrejmirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.
- Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m.
- Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmiri.
- Se interzice demolarea împrejmirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

- Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m.
- Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

15. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - (POT = mp AC / mp teren * 100)

L1 - subzona locuințelor individuale aflate în interiorul și în afara ansamblurilor protejate
POT max = 40%

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate
POT max = 50%
POT max = 60% la parcele colț

M2 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate
POT max = 50%
POT max = 60% la parcele colț

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate
POT max = 10% / POT maxim - se va stabili în baza studiilor de specialitate

IS1 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în afara ansamblurilor protejate
P.O.T. max = 60%
P.O.T. max = 75%, la parcele de colț

IS2 - subzona instituțiilor publice și de interes public situată în interiorul ansamblurilor protejate
P.O.T. max = 60%
P.O.T. max = 75%, la parcele de colț

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate
POT max = 5% (clădiri cu spații interioare, de orice tip)

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate
POT max = 5% (clădiri cu spații interioare, de orice tip)

16. Posibilități maxime de utilizare a terenului (CUT)

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/

carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - CUT planimetric = mp ADC /mp teren

L1 - subzona locuințelor colective cu regim scăzut de înălțime, realizată înainte de 1990 cu și fără comerț și servicii la parter situate în interiorul ansamblurilor protejate

- CUT max = 1,2mp adc/mp teren

M1 - subzona mixtă situată în afara ansamblurilor protejate

- CUT max = 2,0
- CUT max = 2,4 la parcele de colț

M2 - subzona mixtă aflată în interiorul ansamblurilor protejate

- CUT max = 2,2
- CUT max = 2,4 la parcele de colț

V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, situată în interiorul ansamblurilor protejate

- CUT max = 0,1 mp adc/mp teren

IS1- subzona instituțiilor publice și de interes public aflată în afara ansamblurilor protejate

- CUT max = 1,8
- CUT max=2,5 la parcele de colț

IS2- subzona instituțiilor publice și de interes public aflată în interiorul ansamblurilor protejate

- CUT max = 2,2
- CUT max=2,8 la parcele de colț

R1 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în afara ansamblurilor protejate

- C.U.T. max = 0,1 (numai clădiri cu spații interioare, de orice tip)

R2 - zonă propusă pentru regenerare/ restructurare situată în interiorul ansamblurilor protejate

- C.U.T. max = 0,1 (numai clădiri cu spații interioare, de orice tip)

Condiții de depășire a CUT:

Nu este cazul.

Cluj-Napoca
octombrie 2024



Întocmit,
arh. urb. Mihaela Vrabeti

arh. urb. Oana Blaga