

PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN INSTITUȚIE DE CULTURĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM VOLUMUL II

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal - Schimbarea Destinației Din Instituție de Cultură în Spațiu Comercial**

Amplasamentul: **Piața Libertății, nr.14, nr. CAD 103345, Județul Bihor, Municipiul Salonta**

Inițiatorul documentației de urbanism **SC Profi Rom Food SRL**

Nr contract: **485/13.01.2023**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Aria de aplicare a regulamentului

1.2. Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

1. *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.*
2. *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).*
3. *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 7 unități teritoriale de referință (UTR), determinate pe baza criteriilor funcțional-morfologice, după cum urmează:

1. L1 - subzona locuințelor individuale aflate în interiorul și în afara ansamblurilor protejate

Subzonă rezidențială, caracterizată prin locuirea de tip urban, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici, cu formă alungită/dreptunghiulară, cu POT mic/mediu și CUT mic, aflată atât în interiorul, cât și în afara ansamblurilor protejate.

2. M1 - subzona mixtă aflată cu precădere în afara ansamblurilor protejate

Subzonă cu funcțiuni mixte, în care predomină locuirea individuală, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici și medii, cu formă preponderent alungită/dreptunghiulară, cu POT mediu/mare și CUT mic.

3. M2 - subzona mixtă aflată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă cu funcțiuni mixte cu caracter public mai pronunțat, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici, cu formă dreptunghiulară, cu POT mare și CUT mic, aflată în legătură directă cu Parcul Mare.

4. V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, aflată în interiorul ansamblurilor protejate

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

5. IS1 - subzonă instituții publice sau clădiri cu caracter public

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 front la stradă mari, poziționate de obicei ultracentral și caracterizate de indicii de construire medii-mari.

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

6. IS2 - subzonă instituții publice sau clădiri cu caracter public

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

7. RM - zonă propusă pentru restructurare

Subzonă industrială în prezent, propusă pentru restructurare în zonă mixtă sau rezidențială, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici/medii, cu formă alungită/dreptunghiulară.

1.4. Alte condiționări (avize suplimentare)

Obligativitatea elaborării de studii

Studiu arhitectural întocmit de specialist sau expert atestat MC pentru construcțiile reperate ca având valoare arhitecturală 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 pentru Parcul Mare

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 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

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 întâlnim următoarele obiective de utilitate publică:

- 1. Primăria Municipiului Salonta - Monument istoric, identificat prin cod LMI BH-II-B-21018.01**
- 2. Parcul Mare Salonta**
- 3. Biserica Reformată Salonta - Monument istoric, identificat prin cod LMI BH-II-m-B-21018.02**
- 4. Parcul Statuetelor Salonta**
- 5. Parohia Reformată - școală**
- 6. Palatul Copiilor**
- 7. Casa Roth - monument istoric, identificat prin cod LMI BH-II-m-21018.04**
- 8. Turnul Ciunt, Donjon, azi Muzeul Memorial Arany Janos - monument istoric, identificat prin BH-II-m-B-00997**
- 9. Biblioteca Orășenească, Palatul Arany Janos - monument istoric, identificat prin BH-II-m-21018.03**
- 10. Ansamblul Pieței Libertății - ansamblu protejat, identificat prin BH-II-a- B-21018**

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

2.1. Unitățile teritoriale de referință și caracterul acestora

La nivelul PUZ, se regăsesc 7 unități teritoriale de referință (UTR), *determinate pe baza criteriilor funcțional-morfologice*, după cum urmează:

1. L1 - subzona locuințelor individuale aflate în interiorul și în afara ansamblurilor protejate

Subzonă rezidențială, caracterizată prin locuirea de tip urban, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici, cu formă alungită/dreptunghiulară, cu POT mic/mediu și CUT mic, aflată atât în interiorul, cât și în afara ansamblurilor protejate.

2. M1 - subzona mixtă aflată cu precădere în afara ansamblurilor protejate

Subzonă cu funcțiuni mixte, în care predomină locuirea individuală, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici și medii, cu formă preponderent alungită/dreptunghiulară, cu POT mediu/mare și CUT mic.

3. M1 - subzona mixtă aflată în interiorul ansamblurilor protejate

Subzonă cu funcțiuni mixte cu caracter public mai pronunțat, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici, cu formă dreptunghiulară, cu POT mare și CUT mic, aflată în legătură directă cu Parcul Mare.

4. V1 - subzona spațiilor verzi de loisir de tip central, aflată în interiorul ansamblurilor protejate

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

5. IS1 - subzonă instituții publice sau clădiri cu caracter public aflată 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 front la stradă mari, poziționate de obicei ultracentral și caracterizate de indicii de construire medii-mari.

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

6. IS2 - subzonă instituții publice sau clădiri cu caracter public și a serviciilor aflate în interiorul ansamblurilor protejate

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

7. RM - zonă propusă pentru restructurare

Subzonă industrială în prezent, propusă pentru restructurare în zonă mixtă sau rezidențială, dezvoltată pe un parcelar de dimensiuni mici/medii, cu formă alungită/dreptunghiulară.

L1 - subzona locuințelor individuale aflate în interiorul și în afara ansamblurilor protejate

2.2. Natura ocupării și utilizării terenului

2.2.1. Ocupare și utilizarea terenului

2.2.2.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Locuire individuală;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces;

2.2.2.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Se admit parcaje la sol în interiorul parcelei, pentru imobilele ce au posibilitatea de a asigura un acces carosabil, fără a afecta 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 unui nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- *Spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de vânzare de maximum 100 mp, spații pentru profesii libere (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), funcțiuni de alimentație publică, sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:*

Aviatorilor, 63, birou 8, sector 1, București; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

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

2.2.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Locuire colectivă;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Funcțiuni comerciale mari, cu suprafața de vânzare de peste 100 mp.
- Funcțiuni turistice;
- Funcțiuni educaționale;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- 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;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

2.3. Condiții de ocupare a terenului

2.3.1 Caracteristici ale parcelelor

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată prin:

Forma alungită, cu front la stradă de dimensiuni medii sau reduse, cu adâncimi relativ mari. În ceea ce privește tipologia constructivă, predomină parcelele cu front închis la stradă, (formate dintr-o construcție principală, dispusă pe aliniament, cărei i se succed, în interiorul parcelei, o serie de construcții secundare (anexe, garaje etc.)

- În toate cazurile se va lua în considerare parcela în întregul urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.
- **Se interzice orice operațiune de modificare a parcelarului istoric definitiv (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.*

2.3.2 Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

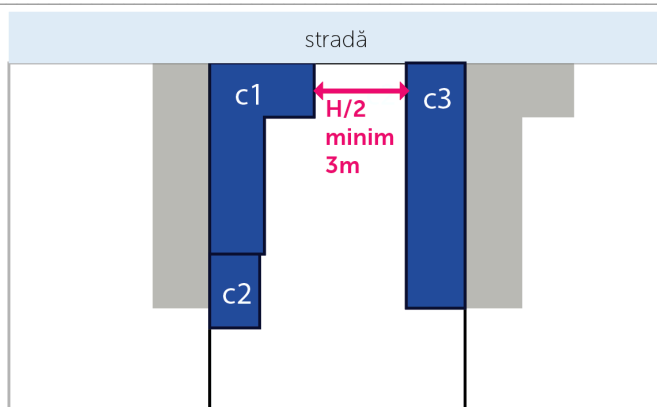
- Clădirile se vor amplasa la aliniament, în front continuu (închis) sau discontinuu. Aliniamentul existent se păstrează.
- *Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu).*

2.3.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

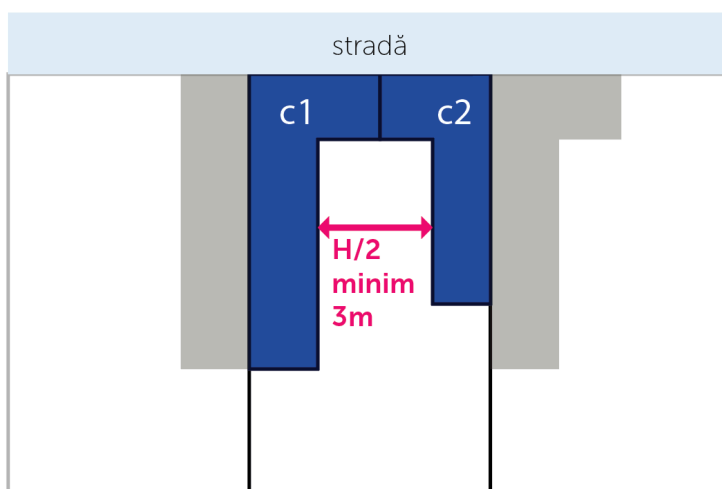
- Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat;
- Se admite construirea pe limitele laterale ale parcelelor, cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine; Se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», sau «I». În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii (U, C etc.);
- În cazul construirii în regim cuplat, construcția se va retrage față de latura laterală opusă cuplării, cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 3m;
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice;
- Nu se admit construcții alipite la limita posterioară;
- *În cazul parcelelor cu o adâncime mai mare de 40m, față de limitele posterioare, construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu minim 1/4 din adâncimea maximă măsurată a parcelei, dar nu mai puțin de 20m.*
- *În cazul parcelelor cu o adâncime mai mică de 40m, față de limitele posterioare, construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă de 5m.*
- *Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)*
- *În dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lățimea de minim 3 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.*

2.3.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- 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 3m. 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)

2.3.5. Procentul de ocupare al terenului

- 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 - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$
- **POT max = 40%**

2.3.6. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă la cornișă admisă este de 7m, echivalentul unui regim de înălțime de P+M. Mansardările sunt permise, cu condiția respectării atât a regimului maxim de înălțime, cât și a înălțimii maxime.
- *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.*
- *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 (inclus în același UTR și având aceeași funcțiune), 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.

2.3.7. Aspectul exterior al clădirilor

Clădiri noi:

Aspect general:

- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- Se interzice imitare materialelor naturale (piatră, lemn etc.)

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Fațade:

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții prevăzute prin legislația în vigoare.

Tâmplărie:

- *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC de culoare albă și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Se interzice realizarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).
- Sunt permise obloanele, cu condiția ca acestea să nu fie realizate din materiale plastice și să aibă o cromatică corelată cu restul elementelor fațadei.

Acoperire:

Aviatorilor, 63, birou 8, sector 1, București; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

- Se admite acoperirea de tip șarpantă. Șarpante proiectate vor avea forme simple, cu pante constante, în funcție de contextul local.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- Pentru mansarde, se admit ferestrele de tip velux, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din frontul Pieței Libertății;

Împrejmuiri:

- Este interzisă folosirea materialelor nespecifice, cum ar fi placajele cu gresie sau imitație de piatră; În cazul imobilelor ce nu au dispus de împrejmuiri realizate din fenorie, este interzisă folosirea acestui tip de material pentru porți de acces/împrejmuiri;
- Este interzisă placarea împrejmurilor cu plăci de policarbonat;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită;

Modernizări, restaurări ale clădirilor existente:

Aspect general:

- Pentru construcțiile aflate în cadrul ansamblului protejat Piața Libertății sau în limita de protecție a ansamblului, se va menține plastica arhitecturală și păstrarea caracteristicilor arhitecturale originale: relația dintre fațade, cornișa, ritmul plin-gol etc.
- 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 și avizat în cadrul CZMI.
- Pentru orice intervenție de modernizare/ reabilitare a construcțiilor deja existente se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.)
- 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.

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Fațade:

- La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

- Se interzice folosirea ca element de finisaj a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții prevăzute prin legislația în vigoare.
- Orice reabilitare a fațadei se va face folosind materiale cu caracteristici fizice compatibile și cu imagine, textură, luciu similar cu cele folosite inițial;
- Se interzice placarea soclurilor cu materiale de tip: gresie, imitație de piatră etc.

Tâmplărie:

- Pe fațada amplasată pe aliniament, se interzice schimbarea dimensiunii sau formei golurilor existente, zidirea lor sau deschiderea altora noi. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).
- Pentru imobilele incluse în cadrul ansamblului protejate Piața Libertății sau a clădirilor identificate ca având valoare arhitecturală, se impune menținerea tâmplărilor originale de la uși și ferestre ; în situația degradărilor se va proceda în direcția reabilitării lor, acestea se vor reface identic cu cele vechi, conform unui proiect avizat conform legislației în vigoare.
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul. *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Sunt permise obloanele, cu condiția ca acestea să nu fie realizate din materiale plastice și să aibă o cromatică corelată cu restul elementelor fațadei.
- Se impune menținerea strictă a tuturor ornamentelor fațadei, în situația degradărilor reabilitarea lor, cum sunt: stucaturi, feronerie, elemente decorative de la atic, elemente decorative din tablă de la streșină, acoperiș, turnuri, etc. În cazul când acestea se desprind vor fi păstrate pentru a se putea reface altele noi după modelul celor vechi.

Acoperire:

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- *În cazul supraînălțărilor de orice fel, se va păstra acoperirea de tip șarpantă;*
- Pentru imobilele incluse în cadrul ansamblului protejate Piața Libertății sau a clădirilor identificate ca având valoare arhitecturală, se impune menținerea formei, dimensiunilor șarpantei / acoperișului, a materialului învelitorii, a modelului original al jgheburilor, burlanelor (și traseul acestora); în cazurile în care cu ocazia unor intervenții ulterioare au fost introduse structuri sau materiale noi, inadecvate, diferite de cele originale, se va reveni la configurația fizică și materială inițială. În cazul în care nu se poate păstra geometria originală a acoperișului, acesta nefiind posibil din punct de vedere tehnic sau datorită lipsei de date istorice, atunci se va adopta o geometrie nouă, contemporană, fără rupere de pantă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc), acolo unde este cazul.
-

- Pentru mansarde, se admit ferestrele de tip velux, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din frontul Pieței Libertății;

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Este interzisă folosirea materialelor nespecifice, cum ar fi placajele cu gresie sau imitație de piatră; În cazul imobilelor ce nu au dispus de împrejmuiri realizate din fenorie, este interzisă folosirea acestui tip de material pentru porți de acces/împrejmuiri;
- Este interzisă placarea împrejmurilor cu policarbonat;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită;

2.3.8. Accese și circulații

- Pentru loturile edificate în prezent se vor conserva accesele actuale.
- Pentru clădirile noi/ pentru 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.

2.3.9. Staționări și pavaje

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor în vigoare, 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.

2.3.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

- Toate clădirile 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 înnierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat 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.

2.3.11. Spații libere și plantate

- **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.
- 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.

2.3.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătățile agresive

Nu este cazul.

3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

3.1. CUT admis

- Coeficient 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
- **CUT max = 0,8mp adc/mp teren**

3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

M1 - subzona mixtă, în care predomină funcțiunea de locuire, aflată cu precădere în afara ansamblurilor protejate

2.2. Natura ocupării și utilizării terenului

2.2.1. Ocupare și utilizarea terenului

2.2.2.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Locuire individuală;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces;

2.2.2.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de până în 150 mp, spații pentru profesii libere (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), funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc; funcțiuni din sfera activităților culturale; funcțiuni sociale: centru de zi, etc.; sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
 - Activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - Accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
- Funcțiuni din sfera turistică: pensiuni turistice cu maxim 20 de locuri /10 camere de cazare;
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
- 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.

2.2.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

M1 - subzona mixtă aflată cu precădere în afara ansamblurilor protejate

- 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;
- 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;

2.3. Condiții de ocupare a terenului

2.3.1 Caracteristici ale parcelelor

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată prin:

Forma alungită, cu front la stradă de dimensiuni medii sau mari, cu adâncimi relativ mari. În ceea ce privește tipologia constructivă, predomină parcelele cu front închis la stradă, (formate dintr-o construcție principală, dispusă pe aliniament, cărei i se succed, în interiorul parcelei, o serie de construcții secundare (anexe, garaje etc.)

- 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.*

2.3.2 Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

- 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)*

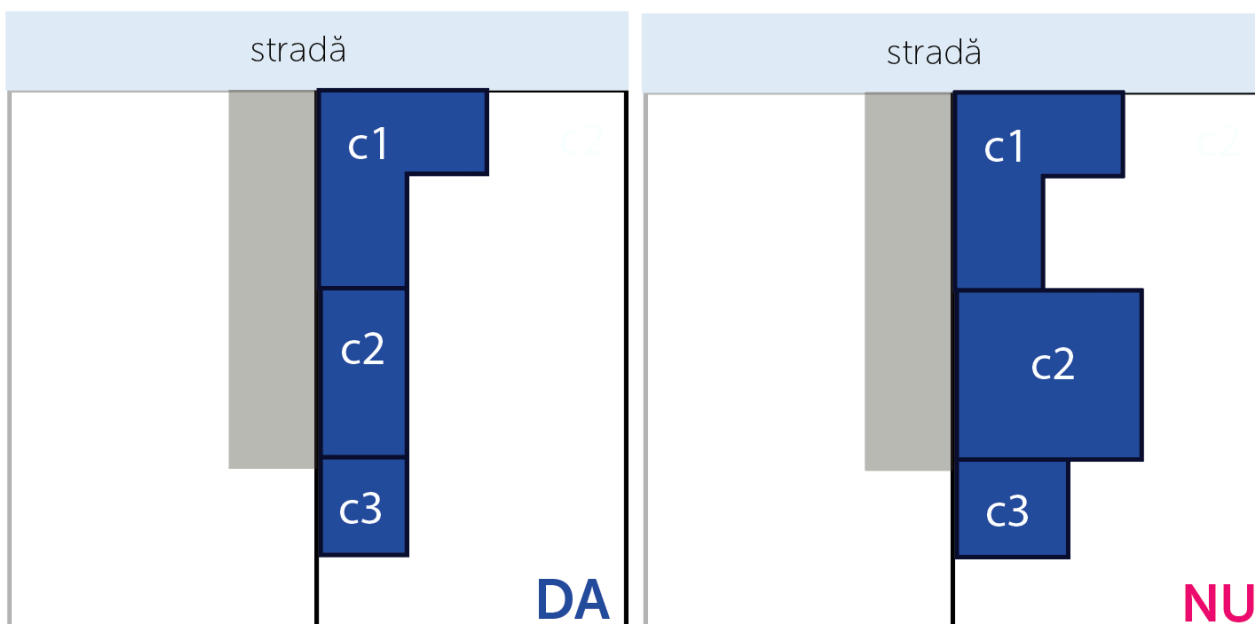
2.3.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat.
- Se admite construirea pe limitele laterale ale parcelelor, cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Se admite construirea pe limitele laterale ale parcelelor, cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine; Se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», sau «I». În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii (U, C etc.);
- În cazul construirii în regim cuplat, construcția se va retrage față de latura laterală opusă cuplării, cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 3m;
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Față de limitele posterioare, retragerea minimă se va stabili astfel:
 - Pentru parcelele cu adâncimea între 15 și 35 m, se admite o retragere de minim 5m față de limita posterioară;
 - Pentru parcelele cu adâncimea între 35 și 70 m, se admite o retragere minimă față de limita posterioară egală cu 1/3 din adâncimea parcelei (măsurată din latura cu adâncime maximă), dar nu mai puțin de 15m.
 - Pentru parcelele cu adâncimea peste 70m, se admite o retragere minimă față de limita posterioară egală cu 1/4 din adâncimea parcelei (măsurată din latura cu adâncime maximă), dar nu mai puțin de 18m.
- *În dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lățimea de minim 3 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.*
- Nu se admit construcții amplasate pe limita posterioară a parcelei.

2.3.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- 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.
- *Se recomandă construirea în regim pavlionar, cu volumul principal fiind amplasat la nivelul aliniamentului.*

- 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 3m. 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).
- În cazul extinderilor, prin construire de noi volume, respectivele volume se pot alipi la volumul inițial, cu următoarele condiții:
 - Respectarea indicatorilor POT, CUT pentru subzona respectivă
 - Păstrarea aceleiași regim de înălțime sau un regim de înălțime mai mic față de volumul inițial
 - Păstrarea aceleiași gabarit sau adoptarea unui gabarit mai mic față de volumul inițial



2.3.5. Procentul de ocupare al terenului

- 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 - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)
- **POT max = 50%**

2.3.6. Înălțimea construcțiilor

Aviatorilor, 63, birou 8, sector 1, București; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

- Înălțimea maximă la cornișă admisă este de 7m, echivalentul unui regim de înălțime de **P+1**. Mansardările sunt permise, cu condiția respectării atât a regimului maxim de înălțime, cât și a înălțimii maxime.
- *Sunt permise mansardări și supraetajări cu maxim un nivel adițional față de situația actuală, atâta timp cât volumul nou rezultat nu este vizibil din Piața Libertății, cu respectarea tipologiei de șarpantă.*
- *În cazul parcelor 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.

2.3.7. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădiri noi:

Aspect general:

- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- Se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.)

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Fațade:

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții, stabilite conform legislației în vigoare

Tâmplărie:

- *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC alb și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Se interzice realizarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).
- Sunt permise obloanele, cu condiția ca acestea să nu fie realizate din materiale plastice și să aibă o cromatică corelată cu restul elementelor fațadei.

Acoperire:

- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei acoperișurilor existente în zonă.

- Se admite acoperirea de tip șarpantă. șarpante proiectate vor avea forme simple, cu pante constante ce se vor încadra între 35o și 60o, în funcție de contextul local. Cornișele vor fi de tip urban.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Se recomandă învelitoarea din țiglă ceramică, în nuanțe naturale (de exemplu brun-cărămiziu etc.);
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- Pentru mansarde, se admit ferestrele de tip velux, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din frontul Pieței Libertății;
- *Se pot realiza lucarne, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă.*
- *Clădirile nou construite nu vor depăși, ca înălțime la coamă, clădirile principale de pe parcelă.*
- *Este interzisă combinarea la același acoperiș a mai multe tipuri, culori, materiale sau forme de învelitori.*
- *Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului) sunt permise, cu condiția ca acestea să ocupe maximum 25 % din suprafața unei fețe a acoperișului. Acestea se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.*

Împrejmuiri:

- Împrejmuirea față de aliniament va fi una opacă, principalele materiale recomandate fiind: piatra sau cărămida. Aceasta va fi realizată într-o manieră asemănătoare fațadei orientată către spațiu public, respectând totodată cromatică acesteia;
- Este interzisă folosirea materialelor nespecifice, cum ar fi placajele cu gresie sau imitație de piatră;
- Este interzisă folosirea feroneriei pentru împrejmuiri și totodată placarea împrejmurilor cu policarbonat;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac sau semitransparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Aceasta va fi dublată de un strat de vegetație (arbori, arbuști).

Modernizări, restaurări ale clădirilor existente:

Aspect general:

- *Pentru construcțiile aflate în cadrul ansamblului protejat Piața Libertății, sau a clădirile identificate ca având valoare arhitecturală, se va menține plastica arhitecturală și păstrarea caracteristicilor arhitecturale originale: relația dintre fațade, cornișa, ritmul plin-gol etc.*
- Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei (raport plin gol, cromatică a fațadelor, materiale utilizare, învelitorare etc.)
- *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.

- Pentru orice intervenție de modernizare/ reabilitare a construcțiilor deja existente se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.)
- 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.
- Se impune faptul ca înălțimea clădirii principale, de la stradă, să nu fie depășită de cea a clădirilor anexe, sau de a altor clădiri existente la nivelul lotului.

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- *În urma intervențiilor de reabilitare fațada clădirii va fi readusă la culoarea stabilită prin proiectul inițial, dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia, după caz. Aceasta va fi determinată în baza unui studiu istoric realizat de un specialist atestat MC.*

Fațade:

- La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform legislației în vigoare;
- Orice reabilitare a fațadei se va face folosind materiale cu caracteristici fizice compatibile și cu imagine, textură, luciu similar cu cele folosite inițial;
- Se interzice placarea soclurilor cu materiale de tip: gresie, imitație de piatră etc.

Tâmplărie:

- Pe fațada amplasată pe aliniament, se interzice schimbarea dimensiunii sau formei golurilor existente, zidirea lor sau deschiderea altora noi. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).
- Pentru imobilele incluse în cadrul ansamblului protejate Piața Libertății sau a clădirilor identificate ca având valoare arhitecturală, se impune menținerea tâmplăriilor originale de la uși și ferestre ; în situația degradărilor se va proceda în direcția reabilitării lor, acestea se vor reface identic cu cele vechi, conform unui proiect avizat conform legislației în vigoare.
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul. *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*

- Sunt permise obloanele, cu condiția ca acestea să nu fie realizate din materiale plastice și să aibă o cromatică corelată cu restul elementelor fațadei.
- Se impune menținerea strictă a tuturor ornamentelor fațadei, în situația degradărilor reabilitarea lor, cum sunt: stucaturi, feronerie, elemente decorative de la atic, elemente decorative din tablă de la streășină, acoperiș, turnuri, etc. În cazul când acestea se desprind vor fi păstrate pentru a se putea reface altele noi după modelul celor vechi.

Acoperire:

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- *În cazul supraînălțărilor de orice fel, se va păstra acoperirea de tip șarpantă;*
- Pentru imobilele incluse în cadrul ansamblului protejate Piața Libertății sau a clădirilor identificate ca având valoare arhitecturală, se impune menținerea formei, dimensiunilor șarpantei / acoperișului, a materialului învelitorii, a modelului original al jgheburilor, burlanelor (și traseul acestora); în cazurile în care cu ocazia unor intervenții ulterioare au fost introduse structuri sau materiale noi, inadecvate, diferite de cele originale, se va reveni la configurația fizică și materială inițială. În cazul în care nu se poate păstra geometria originală a acoperișului, acesta nefiind posibil din punct de vedere tehnic sau datorită lipsei de date istorice, atunci se va adopta o geometrie nouă, contemporană, fără rupere de pantă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). ;
- Nu se admite placarea frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatră, imitații din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.
- Pentru mansarde, se admit ferestrele de tip velux, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din frontul Pieței Libertății;

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejmuirea față de aliniament va fi una opacă, principalele materiale recomandate fiind: piatra sau cărămida. Aceasta va fi realizată într-o manieră asemănătoare fațadei orientată către spațiu public, respectând totodată cromatica acesteia;
- Este interzisă folosirea materialelor nespecifice, cum ar fi placajele cu gresie sau imitație de piatră;
- Este interzisă folosirea feroneriei pentru împrejmuiri și totodată placarea împrejmurilor cu policarbonat;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac sau semitransparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Aceasta va fi dublată de un strat de vegetație (arbori, arbuști).

2.3.8. Accese și circulații

- Pentru loturile edificate în prezent se vor conserva accesele actuale.
- Pentru clădirile noi/ pentru 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.

2.3.9. Staționări și pavaje

- 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.

2.3.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

M1 - subzona mixtă aflată preponderent în afara ansamblurilor protejate

- Toate clădirile 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 înnierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încadrat 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.

2.3.11. Spații libere și plantate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înnierbate, sau tipuri de paviment.
- Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înnierbate, 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.

2.3.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătățile agresive

Nu este cazul.

3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

3.1. CUT admis

- Coeficient 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
- **CUT max = 1mp adc/mp teren**

3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

M2 - subzona mixtă aflată în interiorul ansamblurilor protejate

2.2. Natura ocupării și utilizării terenului

2.2.1. Ocupare și utilizarea terenului

2.2.2.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces;

2.2.2.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Locuire individuală, cu următoarea condiție:
 - Pentru construcțiile amplasate pe aliniament, frontul cu deschidere la Parcul Mare este destinat exclusiv activităților publice, locuirea individuală fiind orientată către strada Aurel Lazăr;

- Spații comerciale mici și medii (comerț en-detail, supermarket), 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, funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament, 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 din sfera activităților culturale, funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
 - Activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - Accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
- Se admit parcaje la sol în interiorul parcelei, pentru imobilele ce au posibilitatea de a asigura un acces carosabil, fără a afecta integritatea și calitatea arhitecturală a imobilului.
- Construcțiile de tip garaj, cu următoarele condiții:
 - Să fie înglobate în corpurile de clădire principală, sau dispuse în corpuri secundare, ce respectă limbajul arhitectural al construcției principale;
 - Acestea să fie orientate către strada Aurel Lazăr;
- 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.

2.2.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- 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;
- 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;

2.3. Condiții de ocupare a terenului

2.3.1 Caracteristici ale parcelelor

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată prin:

Formă dreptunghiulară, cu laturile relativ egale, cu adâncimi mici. În ceea ce privește tipologia constructivă, predomină parcelele cu front închis la stradă, (formate dintr-o construcție principală, dispusă pe aliniament, cărei i se succed, în interiorul parcelei, o serie de construcții secundare (anexe, garaje etc.).

- În toate cazurile se va lua în considerare parcela în întregul urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.
- Se interzice orice operațiune de modificare a parcellarului 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.*

2.3.2 Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

- Se păstrează alinierea actuală.
- În cazul edificării de construcții noi, față de aliniamentul format către Parcul Mare, clădirile se vor amplasa la aliniament, în front continuu (închis) sau discontinuu. Pentru parcelele de colț (cu deschidere la două circulații publice) este obligatorie construirea pe ambele aliniamente formate.
- Față de aliniamentul la strada Aurel Lazăr, clădirile se vor amplasa la aliniament sau retras față de acesta.
- Amplasarea clădirilor la nivelul parcelei se va face raportându-se la contextul construit limitrof (cu valoare de patrimoniu)

2.3.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- Se păstrează modul de construire actual.
- Se admit operațiunile de extindere în plan ale construcțiilor existente, 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 imobile noi, se admite construirea în regim înșiruit *sau cuplat*, în vederea conturării unui front continuu spre Parcul Mare.
- Se admite construirea pe limitele laterale ale parcelelor, cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine.
- În cazul construirii în regim cuplat, construcția se va retrace față de latura laterală opusă cuplării, cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 2m;

- Se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii (U, C etc.)
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- În cazul existenței limitei posterioare, se admite o retragere minimă de 5m.

2.3.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- 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. *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).*
- *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 3m. 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)*

2.3.5. Procentul de ocupare al terenului

- 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 - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$
- **POT max = 60%**

2.3.6. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă admisă este de 7m, echivalentul unui regim de înălțime de P+1.
- *Nu sunt permise mansardări și supraetajări ale imobilelor existente.*
- *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.

2.3.7. Aspectul exterior al clădirilor

Clădiri noi:

Aspect general:

- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- Se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.);
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Fațade:

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017

Tâmplărie:

- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul. *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Se interzice realizarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).
- Sunt permise obloanele, cu condiția ca acestea să nu fie realizate din materiale plastice și să aibă o cromatică corelată cu restul elementelor fațadei.

Acoperire:

- Se admite acoperirea de tip șarpantă. șarpante proiectate vor avea forme simple, cu pante constante ce se vor încadra între 35o și 60o, în funcție de contextul local. Cornișele vor fi de tip urban.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- Pentru mansarde, se admit ferestrele de tip velux, numai cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din frontul Pieței Libertății;

Împrejmuiri:

- Este interzisă folosirea feroneriei pentru împrejmuiri și totodată placarea împrejmurilor cu policarbonat;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac sau semitransparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Aceasta va fi dublată de un strat de vegetație (arbori, arbuști).

Modernizări, restaurări ale clădirilor existente:

Aspect general:

- *Sunt permise operații de restaurare, consolidare, conservare, în corelare cu o soluție arhitecturală definită în relație cu calitățile clădirii. Soluțiile de intervenție se vor defini cu precizie prin studiul arhitectural ce urmează a fi întocmit pentru faza de proiectare DTAC.*
- *Pentru construcțiile aflate în cadrul ansamblului protejat Piața Libertății, sau a clădirile identificate ca având valoare arhitecturală, se va menține plastica arhitecturală și păstrarea caracteristicilor arhitecturale originale: relația dintre fațade, cornișa, ritmul plin-gol etc.*
- *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.*
- Pentru orice intervenție de modernizare/ reabilitare a construcțiilor deja existente se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.)
- 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.

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- În urma intervențiilor de reabilitare fațada clădirii va fi readusă la culoarea stabilită prin proiectul inițial, dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia, după caz. Aceasta va fi determinată în baza unui studiu istoric realizat de un specialist atestat MC.
- *În vederea stabilirii cromatici originale și a materialelor compatibile, se va efectua Studiul de parament, realizat de un specialist restaurator, avizat de Ministerul Culturii.*

Fațade:

- La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

- Se interzice folosirea ca element de finisaj a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017
- Orice reabilitare a fațadei se va face folosind materiale cu caracteristici fizice compatibile și cu imagine, textură, luciu similar cu cele folosite inițial;
- Se interzice placarea soclurilor cu materiale de tip: gresie, imitație de piatră etc.

Tâmplărie:

- Pe fațada amplasată pe aliniament, se interzice schimbarea dimensiunii sau formei golurilor existente, zidirea lor sau deschiderea altora noi. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).
- *Pentru fronturile comerciale, sunt admise ferestre înalte, cu condiția ca înălțimea acestora să fie mai mare decât lățimea, iar golurile olurile vitrinelor să fie aliniat la golurile ferestrelor de la etajul superior, acolo unde este cazul.*
- Se impune menținerea tâmplărilor originale de la uși, ferestre și vitrine ; în situația degradărilor se va proceda în direcția reabilitării lor, acestea se vor reface identic cu cele vechi, conform unui proiect avizat conform legislației în vigoare.
- Pentru tâmplării (uși, ferestre și vitrine) se va folosi exclusiv lemnul. *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Sunt permise obloanele, cu condiția ca acestea să nu fie realizate din materiale plastice și să aibă o cromatică corelată cu restul elementelor fațadei.
- Se impune menținerea strictă a tuturor ornamentelor fațadei, în situația degradărilor reabilitarea lor, cum sunt: stucaturi, feronerie, elemente decorative de la atic, elemente decorative din tablă de la streșină, acoperiș, turnuri, etc. În cazul când acestea se desprind vor fi păstrate pentru a se putea reface altele noi după modelul celor vechi.

Acoperire:

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- Pentru imobilele incluse în cadrul ansamblului protejate Piața Libertății sau a clădirilor identificate ca având valoare arhitecturală, se impune menținerea formei, dimensiunilor șarpantei / acoperișului, a materialului învelitorii, a modelului original al jgheburilor, burlanelor (și traseul acestora); în cazurile în care cu ocazia unor intervenții ulterioare au fost introduse structuri sau materiale noi, inadecvate, diferite de cele originale, se va reveni la configurația fizică și materială inițială. În cazul în care nu se poate păstra geometria originală a acoperișului, acesta nefiind posibil din punct de vedere tehnic sau datorită lipsei de date istorice, atunci se va adopta o geometrie nouă, contemporană, fără rupere de pantă.

- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). ;
- Nu se admite placarea suprafețelor parietale sau a frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatră, imitații din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.
- Pentru mansarde, se admit ferestrele de tip velux, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din frontul Pieței Libertății;

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejmuirea față de aliniament va fi una opacă, principalele materiale recomandate fiind: piatra sau cărămida. Aceasta va fi realizată într-o manieră asemănătoare fațadei orientată către spațiu public, respectând totodată cromatică acesteia;
- Este interzisă folosirea materialelor nespecifice, cum ar fi placajele cu gresie sau imitație de piatră;
- Este interzisă folosirea feroneriei pentru împrejmuiri și totodată placarea împrejmurilor cu policarbonat;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac sau semitransparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Aceasta va fi dublată de un strat de vegetație (arbori, arbuști).

2.3.8. Accese și circulații

- Pentru clădirile noi/ pentru 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.
- Accesul carosabil către imobile se va realiza exclusiv din strada Aurel Lazăr, din prelungirea acesteia, sau din strada Gyorgy Kulin.

2.3.9. Staționări și pavaje

- Staționarea autovehiculelor se admite după caz, acolo unde este posibil 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.
- în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare conform legislației în vigoare, locurile de parcare necesare pot fi compensate prin locurile de parcare publice, situate într-un perimetru de 100 m de lotul respectiv.

2.3.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

- Toate clădirile 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 înnierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată 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.

2.3.11. Spații libere și plantate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate astfel:
 - Pentru funcțiuni administrative: pe o suprafață egală cu minimum 10% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru funcțiuni din sfera activităților culturale: pe o suprafață egală cu minimum 20% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru funcțiunile comerciale, spații pentru profesii liberale, funcțiuni educative: pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru locuirea individuală: pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - 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 înnierbate, 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.

2.3.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătățile agresive

Nu este cazul.

3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

3.1. CUT admis

- Coeficient 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

M2 - subzona mixtă aflată în interiorul ansamblurilor protejate

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

3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

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

2.2. Natura ocupării și utilizării terenului

2.2.1. Ocupare și utilizarea terenului

2.2.2.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Spații verzi de tip scuar, grădina urbană, 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;

2.2.2.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- *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 XIX și începutul secolului XX, 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)*

2.2.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Locuirea de orice tip;
- Funcțiuni complementare locuirii: (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț en- de- tail, 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;
- 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;

2.3. Condiții de ocupare a terenului

2.3.1 Caracteristici ale parcelelor

Tipologia specifică acestei zone este caracterizată prin:

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

- Se conservă structura cadastrală existentă.

2.3.2 Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

- *Pentru parcelele identificate prin numerele cadastrale 111056, 111058, 111057, 110885 și 101075 nu se admit amplasarea de construcții, cu excepția posibilelor instalații de artă, ce se vor amplasa pe baza unui proiect tehnic, în urma avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.*

- 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 protejerea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare)*

2.3.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- Nu este cazul.

2.3.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- 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 depășiți;
 - 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 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 protejerea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare)*

2.3.5. Procentul de ocupare al terenului

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

- **POT max = 10%**

2.3.6. Înălțimea construcțiilor

- Pentru parcelele identificate prin numerele cadastrale 111056, 111058, 111057, 110885 și 101075 (corespunzătoare Parcului Mare) nu este cazul.
- Pentru zona bordată de străzile K. Lajos, Corneliu Coposu și Republicii, înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5 metri la cornișă/atic, măsurați 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.

2.3.7. Aspectul exterior al clădirilor

- 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 pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor corespunde standardelor de calitate în construcții, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- Se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.);
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.

2.3.8. Accese și circulații

- Sunt admise, pe baza unui proiect tehnic, în urma avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare, modificări ale tramei pietonale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Este permisă reconfigurarea zonelor pietonale în cazul unei amenajări ulterioare a pieței, cu condiția de a se reevalua desenul istoric al aleilor pietonale ortogonale de la finalul secolului XIX și începutul secolului XX, conform imagini de epocă, pe baza unui studiu realizat de un specialist atestat MC și în urma avizului eliberat de Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Accesul la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

2.3.9. Staționări și pavaje

- Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.
- Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

2.3.11. Spații libere și plantate

- *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 XIX și începutul secolului XX, conform imagini de epocă*

2.3.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătățile agresive

Nu este cazul.

3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

3.1. CUT admis

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

3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

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

2.2. Natura ocupării și utilizării terenului

2.2.1. Ocupare și utilizarea terenului

2.2.2.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Instituții publice și de interes pentru public: funcțiuni administrative, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Alei de acces;
- Spații verzi cu rol ambiental;

2.2.2.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, clădiri anexe, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, săli de sport etc.), aferente unităților de învățământ, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului;
Parcaje adiacente funcțiunii principale, amenajate la sol, sau grupate în imobile supraterane cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public și să dispună de o arhitectură care să nu intre în contrast cu imobilul ce adăpostește funcțiunea principală;
- 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.

2.2.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Locuințe de orice tip;
- Unități comerciale de orice tip;
- Unități de alimentație publică;
- 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.);
- 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;
- 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.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

- Orice tip de construcții provizorii sau improvizate;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.3. Condiții de ocupare a terenului

2.3.1 Caracteristici ale parcelelor

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 XIX-XX) sau lăcașe de cult, pe parcele cu formă dreptunghiulară- pătrată, de dimensiuni și front la stradă mari, poziționate de obicei ultracentral și caracterizate de indicii de construire medii-mari.

- **Se interzice orice operațiune de modificare a parcelarului istoric definitoriu (comasare sau diviziune a parcelelor).**
- În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

2.3.2 Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

- Aliniamentul istoric existent se păstrează.
- Se admit operațiunile de edificare a unor noi construcții care să completeze funcțiunea principală, 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.
- *În cazul propunerii edificării unor construcții noi, pentru imobilele identificate prin nr. Cadastrale 100502 (Primăria Salonta) și 101702 (Școala reformată), acestea se vor amplasa pe aliniament, în front continuu (închis), respectând alinierea existentă la nivelul țesutului adiacent, sau retrase de la acesta, cu condiția ca acestea să nu afecteze construcția principală și frontul conturat de aceasta în spațiul public.* Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

2.3.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- 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.*

2.3.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- 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 3 m. În cazul în care construcțiile noi sunt propuse ca volume alipite la volumul principal, se impune păstrarea aceluiași regim de înălțime sau un regim de înălțime mai mic față de volumul inițial și totodată, păstrarea unui gabarit egal sau mai mic față de volumul inițial.
- *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.*

2.3.5. Procentul de ocupare al terenului

- 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 - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$
- **POT max = 70%**

2.3.6. Înălțimea construcțiilor

- Pentru imobilele edificate se păstrează înălțimea existentă. Nu sunt permise supraetajările. Pentru imobilele nou construite, regimul maxim de înălțime admis este P+1+M, *cu condiția ca acesta să se obțină prin obturarea canalelor 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.*

2.3.7. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădiri noi - construcții anexă funcțiunii principale:

Orice construcție nou edificată în cadrul subzonei IS1 va avea la bază un studiu istoric punctual, realizat de un expert atestat MC. Soluțiile de intervenție se vor defini cu precizie prin studiul arhitectural ce urmează a fi întocmit pentru faza de proiectare DTAC și avizat în cadrul CZMI.

Aspect general:

- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, sau a stilurilor istorice, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- Se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.);
- Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau interferează cu imaginea istorică tradițională a loturilor zonei

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente. Acestea nu vor intra în contrast cu cromatică clădirilor existente.

Fațade:

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții, prevăzute conform legislației în vigoare.
- Se vor adopta modele simple, fără decorații, care să pună în valoare imobilul deja edificat.

Tâmplărie:

- *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC alb și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Se interzice realizarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).

Acoperire:

- În cazul în care tema program arhitectural nu impune un anumit tip de acoperire, acoperirea imobilelor noi poate fi atât de tip șarpantă, cât și terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- Se interzice folosirea azbocimentului, cartonului asfaltat, materialelor plastice, tablelor, șindrilei și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și a construcțiilor anexe de tip garaj;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.

Împrejmuiri:

- Nu este cazul.

Modernizări, restaurări ale clădirilor existente:

Orice intervenție asupra imobilelor din cadrul subzonei IS1 va avea la bază un studiu istoric punctual, realizat de un expert atestat MC. Soluțiile de intervenție se vor defini cu precizie prin studiul arhitectural ce urmează a fi întocmit pentru faza de proiectare DTAC și avizat în cadrul CZMI.

Aspect general:

- Sunt permise operații de restaurare, consolidare, conservare, în corelare cu o soluție arhitecturală definită în relație cu calitățile clădirii, printr-un concept contemporan integrator de punere în valoare. Soluțiile de intervenție se vor defini cu precizie prin studiul arhitectural ce urmează a fi întocmit pentru faza de proiectare DTAC.
- Pentru construcțiile aflate în cadrul ansamblului protejat Piața Libertății, sau a clădirile identificate ca având valoare arhitecturală, se va menține plastica arhitecturală și păstrarea caracteristicilor arhitecturale originale: relația dintre fațade, cornișa, ritmul plin-gol etc.
- 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, adiiții care nu sunt coerente din punct de vedere al relației cu ansamblul și nu au valoare istorică. Se vor îndepărta construcțiile parazitare din curte..
- Pentru orice intervenție de modernizare/ reabilitare a construcțiilor deja existente se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.)

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- În urma intervențiilor de reabilitare fațada clădirii va fi readusă la culoarea stabilită prin proiectul inițial, dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia, după caz. Aceasta va fi determinată în baza unui studiu istoric realizat de un specialist atestat MC.

Fațade:

- La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.
- Orice reabilitare a fațadei se va face folosind materiale cu caracteristici fizice compatibile și cu imagine, textură, luciu similar cu cele folosite inițial;
- Se interzice placarea soclurilor cu materiale de tip: gresie, imitație de piatră etc.

Tâmplărie:

- Se interzice schimbarea dimensiunii sau formei golurilor existente, zidirea lor sau deschiderea altora noi. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).

- Se impune menținerea tâmplărilor originale de la uși, ferestre și vitrine ; în situația degradărilor se va proceda în direcția reabilitării lor, acestea se vor reface identic cu cele vechi, conform unui proiect avizat conform legislației în vigoare.
- Pentru tâmplării (uși, ferestre și vitrine) se va folosi exclusiv lemnul. *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Se impune menținerea strictă a tuturor ornamentelor fațadei, în situația degradărilor reabilitarea lor, cum sunt: stucaturi, feronerie, elemente decorative de la atic, elemente decorative din tablă de la streășină, acoperiș, turnuri, etc. În cazul când acestea se desprind vor fi păstrate pentru a se putea reface altele noi după modelul celor vechi.

Acoperire:

- Se interzice folosirea azbocimentului, cartonului asfaltat, materialelor plastice, tablei, șindrii și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- Pentru imobilele incluse în cadrul ansamblului protejate Piața Libertății sau a clădirilor identificate ca având valoare arhitecturală, se impune menținerea formei, dimensiunilor șarpantei / acoperișului, a materialului învelitorii, a modelului original al jgheburilor, burlanelor (și traseul acestora); în cazurile în care cu ocazia unor intervenții ulterioare au fost introduse structuri sau materiale noi, inadecvate, diferite de cele originale, se va reveni la configurația fizică și materială inițială. În cazul în care nu se poate păstra geometria originală a acoperișului, acesta nefiind posibil din punct de vedere tehnic sau datorită lipsei de date istorice, atunci se va adopta o geometrie nouă, contemporană, fără rupere de pantă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). ;
- Nu se admite placarea frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatră, imitații din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.

Împrejmuiri:

- Nu este cazul.

2.3.8. Accese și circulații

- Se vor conserva accesele actuale.

2.3.9. Staționări și pavaje

- În cazul imobilelor care, prin destinație, necesită spații de parcare se recomandă realizarea acestora în interiorul parcelei, în cazul în care acest lucru este posibil, atât la sol, cât și în clădiri cu funcțiunea de garaj. Altfel, locurile de parcare necesare pot fi compensate prin locurile de parcare publice, situate într-un perimetru de 100 m de lotul respectiv.

- Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc.), în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare conform legislației în vigoare, e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare într-o clădire edificată cu funcțiunea de garaj. Altfel, locurile de parcare necesare pot fi compensate prin locurile de parcare publice, situate într-un perimetru de 100 m de lotul respectiv.

2.3.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

- Toate clădirile 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 înnierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încadrat în fațadă și branșată 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.

2.3.11. Spații libere și plantate

- Pentru parcelele cu suprafața sub 2000 mp, asupra cărora nu se vor executa operațiuni care măresc procentul de ocupare al solului, nu este obligatorie asigurarea unui procent minim de spații plantate, dar se impune păstrarea procentului de spațiu verde existent la nivelul lotului. Nu se admit operațiuni de betonare și/sau pavare cu orice fel de dale, care să diminueze procentul de spațiu verde existent.
- Pentru restul situațiilor, vor fi prevăzute spații verzi și plantate astfel:
 - Pentru funcțiuni administrative: pe o suprafață egală cu minimum 10% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru funcțiuni din sfera activităților culturale: pe o suprafață egală cu minimum 20% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru funcțiunile comerciale pe o suprafață egală cu minimum 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru spațiile destinate profesiuni liberale, funcțiuni educative: pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru orice alte funcțiuni, admise sau admise cu condiționări, 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.).

2.3.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătățile agresive

Nu este cazul.

3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

3.1. CUT admis

- Coeficient 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
- **CUT max = 2 mp adc/mp teren**

3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

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

2.2. Natura ocupării și utilizării terenului

2.2.1. Ocupare și utilizarea terenului

2.2.2.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Instituții publice și de interes pentru public: funcțiuni de cultură, funcțiuni sociale, funcțiuni de cult, biblioteci, sedii de asociații, hub-uri culturale, edificii de cult, sedii fundații, asociații etc.;
- Alei de acces;
- Spații verzi cu rol ambiental;

2.2.2.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Funcțiuni din sfera turistică: pensiuni turistice cu maximum 10 locuri;
- Pentru imobilul identificat prin nr. cad. 103218. Se pot amenaja parcaje la sol adiacente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- 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.
- Spații comerciale mici (comerț en-detail), spații pentru alimentație publică (cafenea, restaurant etc.), 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 birouri, sedii firme/companii, sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
 - Activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 -

2.2.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Locuințe de orice tip;
- 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;
- 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.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- *Orice tip de construcții provizorii sau improvizate;*
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.3. Condiții de ocupare a terenului

2.3.1 Caracteristici ale parcelelor

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată prin:

Parcelar ce adăpostește cu precădere funcțiuni de de instituții publice sau cu caracter public, cu imobile mici-medii pe parcele de formă alungită, dimensiuni medii și front la stradă redus.

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

2.3.2 Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

- 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.

2.3.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- 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;*

2.3.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

2.3.5. Procentul de ocupare al terenului

- 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 - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$
- **POT max = 60%**

2.3.6. Înălțimea construcțiilor

- Pentru imobilele edificate se păstrează înălțimea existentă. Nu sunt permise supraetajările. Pentru imobilele nou construite, regimul maxim de înălțime admis este P+1+M, *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.

2.3.7. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădiri noi:

Aspect general:

- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- Se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn etc.);
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Fațade:

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017

Tâmplărie:

- *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC alb și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Se interzice realizarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).
- Sunt permise obloanele, cu condiția ca acestea să nu fie realizate din materiale plastice și să aibă o cromatică corelată cu restul elementelor fațadei.

Acoperire:

- În cazul în care tema program arhitectural nu impune un anumit tip de acoperire, acoperirea imobilelor noi construite va fi de tip șarpantă. Șarpante proiectate vor avea forme simple, cu pante constante ce se vor încadra între 35o și 60o, în funcție de contextul local. Cornișele vor fi de tip urban.
- Se interzice folosirea azbocimentului, cartonului asfaltat, materialelor plastice, tablelor, șindrilei și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și a construcțiilor anexe de tip garaj;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- Pentru mansarde, se admit ferestrele de tip velux, numai cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din frontul Pieței Libertății;

Împrejmuiri:

- Este interzisă folosirea materialelor nespecifice, cum ar fi placajele cu gresie sau imitație de piatră;
- Este interzisă placarea împrejmurilor semi-opace sau transparente cu policarbonat;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;

- Împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac sau semitransparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Aceasta va fi dublată de un strat de vegetație (arbori, arbuști).

Modernizări, restaurări ale clădirilor existente:

Aspect general:

- *Sunt permise operații de restaurare, consolidare, conservare, în corelare cu o soluție arhitecturală definită în relație cu calitățile clădirii, printr-un concept contemporan integrator de punere în valoare. Soluțiile de intervenție se vor defini cu precizie prin studiul arhitectural ce urmează a fi întocmit pentru faza de proiectare DTAC.*
- *Pentru construcțiile aflate în cadrul ansamblului protejat Piața Libertății, sau a clădirile identificate ca având valoare arhitecturală, se va menține plastica arhitecturală și păstrarea caracteristicilor arhitecturale originale: relația dintre fațade, cornișa, ritmul plin-gol etc.*
- *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, adii 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.)

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- În urma intervențiilor de reabilitare fațada clădirii va fi readusă la culoarea stabilită prin proiectul inițial, dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia, după caz. Aceasta va fi determinată în baza unui studiu istoric realizat de un specialist atestat MC.
- *În vederea stabilirii cromatici originale și a materialelor compatibile, se va efectua Studiul de parament, realizat de un specialist restaurator, avizat de Ministerul Culturii.*

Fațade:

- La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

- Se interzice folosirea ca element de finisaj a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017
- Orice reabilitare a fațadei se va face folosind materiale cu caracteristici fizice compatibile și cu imagine, textură, luciu similar cu cele folosite inițial;
- Se interzice placarea soclurilor cu materiale de tip: gresie, imitație de piatră etc.

Tâmplărie:

- Pe fațada amplasată pe aliniament, se interzice schimbarea dimensiunii sau formei golurilor existente, zidirea lor sau deschiderea altora noi. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).
- Se impune menținerea tâmplărilor originale de la uși, ferestre și vitrine ; în situația degradărilor se va proceda în direcția reabilitării lor, acestea se vor reface identic cu cele vechi, conform unui proiect avizat conform legislației în vigoare.
- Pentru tâmplării (uși, ferestre și vitrine) se va folosi exclusiv lemnul. *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Se impune menținerea strictă a tuturor ornamentelor fațadei, în situația degradărilor reabilitarea lor, cum sunt: stucaturi, feronerie, elemente decorative de la atic, elemente decorative din tablă de la streășină, acoperiș, turnuri, etc. În cazul când acestea se desprind vor fi păstrate pentru a se putea reface altele noi după modelul celor vechi.

Acoperire:

- Se interzice folosirea azbocimentului, cartonului asfaltat, materialelor plastice, tablei, șindrilei și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- Pentru imobilele incluse în cadrul ansamblului protejate Piața Libertății sau a clădirilor identificate ca având valoare arhitecturală, se impune menținerea formei, dimensiunilor șarpantei / acoperișului, a materialului învelitorii, a modelului original al jgheburilor, burlanelor (și traseul acestora); în cazurile în care cu ocazia unor intervenții ulterioare au fost introduse structuri sau materiale noi, inadecvate, diferite de cele originale, se va reveni la configurația fizică și materială inițială. În cazul în care nu se poate păstra geometria originală a acoperișului, acesta nefiind posibil din punct de vedere tehnic sau datorită lipsei de date istorice, atunci se va adopta o geometrie nouă, contemporană, fără rupere de pantă.
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc) ;
- Nu se admite placarea suprafețelor parietale sau a frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatră, imitații din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Este interzisă folosirea materialelor nespecifice, cum ar fi placajele cu gresie sau imitație de piatră;
- Este interzisă placarea împrejmurilor semi-opace sau transparente cu policarbonat;
- Înălțimea maximă a împrejmurilor va fi de 2,20 m;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac sau semitransparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Aceasta va fi dublată de un strat de vegetație (arbori, arbuști).

2.3.8. Accese și circulații

- Se vor conserva accesele actuale.

2.3.9. Staționări și pavaje

- În cazul imobilelor care, prin destinație, necesită spații de parcare se recomandă realizarea acestora în interiorul parcelei, în cazul în care acest lucru este posibil. Altfel, locurile de parcare necesare pot fi compensate prin locurile de parcare publice, situate într-un perimetru de 100 m de lotul respectiv.
- Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire etc.), în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare conform legislației în vigoare, locurile de parcare necesare pot fi compensate prin locurile de parcare publice, situate într-un perimetru de 100 m de lotul respectiv.

2.3.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

- Toate clădirile 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 îniebiate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată 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.

2.3.11. Spații libere și plantate

- Pentru parcelele cu suprafața sub 500 mp, asupra cărora nu se vor executa operațiuni care măresc procentul de ocupare al solului, nu este obligatorie asigurarea unui procent minim de spații plantate, dar se impune păstrarea procentului de spațiu verde existent la nivelul lotului. Nu se admit operațiuni de betonare și/sau pavare cu orice fel de dale, care să diminueze procentul de spațiu verde existent.
- Pentru restul situațiilor, vor fi prevăzute spații verzi și plantate astfel:
 - Pentru funcțiuni administrative: pe o suprafață egală cu minimum 10% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru funcțiuni din sfera activităților culturale: pe o suprafață egală cu minimum 20% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru funcțiunile comerciale pe o suprafață egală cu minimum 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru spațiile destinate profesiuni liberale, funcțiuni educative: pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru culte: pe o suprafață egală cu minimum 10% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului;
 - Pentru orice alte funcțiuni, admise sau admise cu condiționări, 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.).

2.3.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătățile agresive

Nu este cazul.

3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

3.1. CUT admis

- Coeficient 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

- **CUT max = 1,8 mp adc/mp teren**

3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

RM - subzonă propusă pentru restructurare

2.2. Natura ocupării și utilizării terenului

2.2.1. Ocupare și utilizarea terenului

2.2.2.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Locuire individuală;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces

2.2.2.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Spații comerciale mici (comerț en-detail), cu suprafața sub 100 mp, spații pentru profesii libere (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), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
 - Activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - Accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
- 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 unui nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- *Se admit străpungeri în țesut pentru realizarea circulațiilor publice (străzi, alei pietonale etc.), modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban, numai cu acordul administratorului drumului.*

2.2.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- 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;
- 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;

2.3. Condiții de ocupare a terenului

2.3.1 Caracteristici ale parcelelor

RM - subzonă propusă pentru restructurare

Tipologia de parcelar specifică acestei zone este caracterizată prin:

Forma alungită, cu front la stradă de dimensiuni medii sau reduse, cu adâncimi mari-medii, pretabile pentru un mod de construire cu front închis la stradă, (formate dintr-o construcție principală, dispusă pe aliniament, cărei i se succed, în interiorul parcelei, o serie de construcții secundare (anexe, garaje etc.)

- 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 interzic operațiuni de modificare a parcelarului istoric definitoriu (comasare sau diviziune a parcelelor), cu următoarele excepții:
 - 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*
 - *pentru realizarea circulațiilor publice (străzi, alei pietonale etc.), extinderi ale tramei stradale existente.*

2.3.2 Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

- 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)*

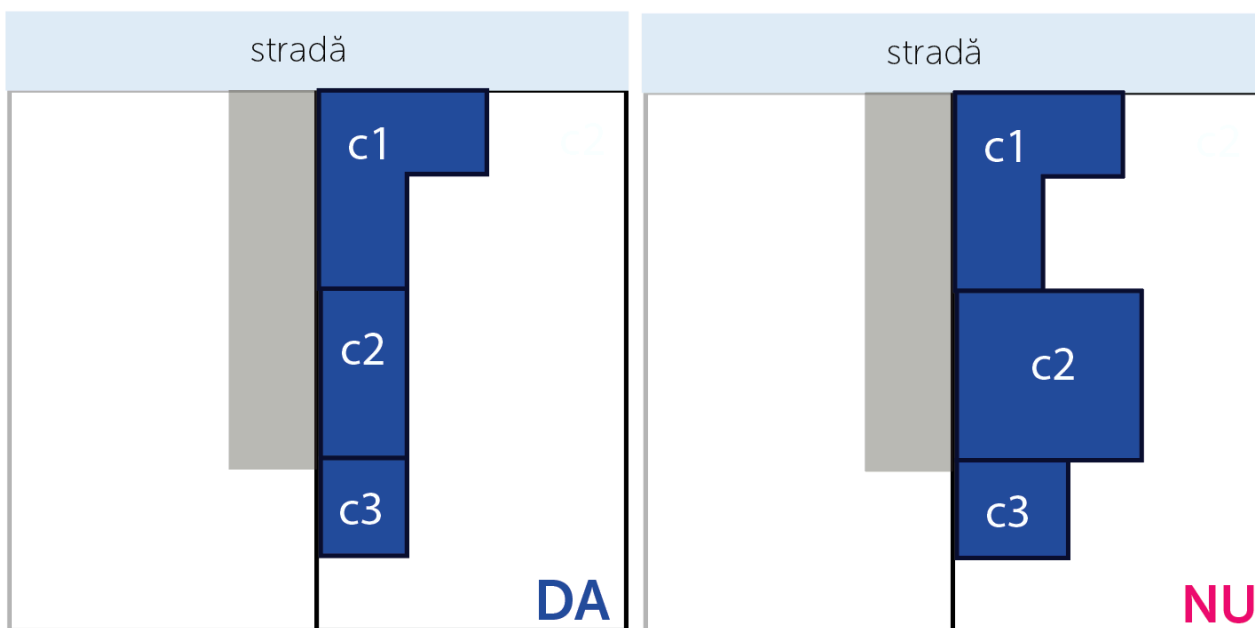
2.3.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat.
- Se admite construirea pe limitele laterale ale parcelelor, cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Se admite construirea pe limitele laterale ale parcelelor, cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine; Se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», sau «I». În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii (U, C etc.);
- În cazul construirii în regim cuplat, construcția se va retrage față de latura laterală opusă cuplării, cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 3m;
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Față de limitele posterioare, retragerea minimă se va stabili astfel:
 - Pentru parcelele cu adâncimea între 15 și 35 m, se admite o retragere de minim 5m față de limita posterioară;
 - Pentru parcelele cu adâncimea între 35 și 70 m, se admite o retragere minimă față de limita posterioară egală cu 1/3 din adâncimea parcelei (măsurată din latura cu adâncime maximă), dar nu mai puțin de 15m.
 - Pentru parcelele cu adâncimea peste 70m, se admite o retragere minimă față de limita posterioară egală cu 1/4 din adâncimea parcelei (măsurată din latura cu adâncime maximă), dar nu mai puțin de 18m.
- *În dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lățimea de minim 3 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.*
- Nu se admit construcții amplasate pe limita posterioară a parcelei.

2.3.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- 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.

- Se recomandă construirea în regim pavlionar, cu volumul principal fiind amplasat la nivelul aliniamentului.
- 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 3m. 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).
- În cazul extinderilor, prin construire de noi volume, respectivele volume se pot alipi la volumul inițial, cu următoarele condiții:
 - Respectarea indicatorilor POT, CUT pentru subzona respectivă
 - Păstrarea aceluiași regim de înălțime sau un regim de înălțime mai mic față de volumul inițial
 - Păstrarea aceluiași gabarit sau adoptarea unui gabarit mai mic față de volumul inițial



2.3.5. Procentul de ocupare al terenului

- 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, scârilor 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 - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

RM - zonă propusă pentru restructurare

- **POT max = 40%**

2.3.6. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă la cornișă admisă este de 7m, echivalentul unui regim de înălțime de P+M. Mansardările sunt permise, cu condiția respectării atât a regimului maxim de înălțime, cât și a înălțimii maxime.
- *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.*
- *În cazul parcelor 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 (inclus în același UTR și având aceeași funcțiune), 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.

2.3.7. Aspectul exterior al clădirilor

Aspect general:

- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- Se interzice imitare materialelor naturale (piatră, lemn etc.)

Cromatică:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Fațade:

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții prevăzute prin legislația în vigoare.

Tâmplărie:

- *Este interzisă folosirea de tâmplării de PVC de culoare albă și introducerea de decorații false prefabricate din polistiren.*
- *Se va respecta geometria generală a fațadelor, ritmul plin-gol, proporția fațadelor și configurația elementelor de plastică arhitecturală ale fațadelor, specifice contextului general al zonei.*
- Se interzice realizarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină).
- Sunt permise obloanele, cu condiția ca acestea să nu fie realizate din materiale plastice și să aibă o cromatică corelată cu restul elementelor fațadei.

Acoperire:

- Se admite acoperirea de tip șarpantă. Șarpante proiectate vor avea forme simple, cu pante constante, în funcție de contextul local.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt interzise imitațiile de țigle, a materialelor cu aspect lucios și culorile stridente.
- Pentru mansarde, se admit ferestrele de tip velux, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din frontul Pieței Libertății;

Împrejmuiri:

- Este interzisă folosirea materialelor nespecifice, cum ar fi placajele cu gresie sau imitație de piatră.; În cazul imobilelor ce nu au dispus de împrejmuiri realizate din fenorie, este interzisă folosirea acestui tip de material pentru porți de acces/împrejmuiri;
- Este interzisă placarea împrejmurilor cu plăci de polycarbonat;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită;

2.3.8. Accese și circulații

- 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.

2.3.9. Staționări și pavaje

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor în vigoare, 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.

2.3.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

- Toate clădirile vor fi 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 încadrat în fațadă și branșată 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.

2.3.11. Spații libere și plantate

- **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.
- 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.

2.3.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătățile agresive

Nu este cazul.

3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

3.1. CUT admis

- Coeficient 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
- **CUT max = 0,8mp adc/mp teren**

3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit

urb. Mihaela Pușnava

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mihaela Pușnava".

urb. Beatrice Gheorghiu

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Beatrice Gheorghiu".