

BENEFICIAR: Szász Tibor

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal
Tg. Mureș - str. Lalelelor

Reconformare zonă din UTR „L2b” în UTR „CM1z”

Iulie 2015

BENEFICIAR: Szász Tibor

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal
Tg. Mureș - str. Lalelelor

Reconformare zonă din UTR „L2b” în UTR „CM1z”

Proiect nr. 384.0
Întocmit: SC ”AALTO PROIECT” SRL
Tg. Mureș

Iulie 2015

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
 - 2.1. Date privind evoluția zonei
 - 2.2. Încadrare în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenului
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obțiuni ale populației
3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi PUG Sîntana de Mureș
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial
 - 3.6. Echipare edilitară
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PARTEA DESENATĂ

A1	Plan de Încadrare în Localitate	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă-studiu geo	scara 1 : 1000
A3	Reglementări	scara 1 : 1000
A5	Reglementări echipări edilitare	scara 1 :1000
A6	Tipul de proprietate și circulația terenurilor	scara 1 :1000
A7	Posibilități de mobilare	scara 1 :1000

Proiectat :	SC Aalto Proiect SRL	Investiția :	Reconformare zonă din UTR „L2b” în UTR „CM1z”
Proiect nr. :	384.0/2015		Tg. Mureș – str. Lalelelor
Beneficiar :	Szász Tibor	Obiectul:	Plan Urbanistic Zonal

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare se executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, Szász Tibor, la recomandarea Primăriei Tg. Mureș conform:

- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 13 din 29/08/2014,
- Certificatul de Urbanism nr. 1566 din 27.10.2014

Prin intermediul acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru obiectivele propuse de beneficiar: extindere spațiu comercial.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării* : PUZ Tg. Mureș - str. Lalelelor
- *Beneficiar*: Szász Tibor
- *Proiectat* : SC Aalto Proiect SRL
- *Data elaborării*: Iulie 2015

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Municipiului Tg. Mureș, pe o mare arteră de circulație, bulevardul 1 Decembrie 1918, la intersecția cu str. Lalelelor. Lotul de teren are acces din ambele străzi.

Terenul studiat aparține domnului Szász Tibor, conform Extras de Carte Funciară nr. 125349-C1-U1, nr. top. 3499/a/1/3/1 și 3500/1/2/2/1 Tg. Mureș.

Suprafața terenului studiat este de 349 mp.

Destinația actuală: locuire.

Situația cadastrală: intravilan, curți-construcții.

Prin prezentul proiect proprietarul își propune:

- stabilire zonă funcțională UTR „CM1z”, în locul actualei zonei UTR „L2b”,
- stabilire regulament de urbanism.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică
- Studiul geotehnic
- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș
- Regulamentul local de Urbanism aferent PUG-ului;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Date privind evoluția zonei

Conform reglementărilor existente, prin Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș, prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUG 2000, terenul studiat se situează în UTR „L2b” – *subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu*. Caracteristici ale parcelelor – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: dimensiuni minime: 150 mp și front 8 m – adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de 4 m – în toate zonele de extinderi noi conform PUZ cu următoarele condiționări: - clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție; - în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate). Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor – în regim continuu, clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de max. 15 m, pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care se vor întoarce spre ambele străzi; - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcție publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu. – retragerea față de limita posterioară a parcele va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. – se admit depășiri de 1-2 m, numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 m). POT max = 35%; P+! CUT max = 0,6; P+2 CUT max = 0,9

În PUG – urile care au precedat pe cel din 2000, zona a fost prevăzută ca „centru de cartier” și pe bună dreptate, pentru că tendința zonei se manifestă ca atare: majoritatea locuințelor au fost transformate în spații comerciale, sau servicii.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, conform Avizului de Oportunitate a fost stabilit astfel:

- zona propusă pentru reconformare respectiv parcelarul la bulevardul 1 Decembrie 1918, cu acces din corpul de stradă, de la intersecția cu strada Papiu Ilarian până la pâraul Poklos;
- se reglementează la nivel detaliat parcela cu suprafața de 349 mp, identificată ca fiind cea notată în CF nr. 125349-C1-U1/ Târgu Mureș, nr. Top 3499/a/1/3/I; 3500/1/2/2/I.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se află pe un teren cu înclinare neînsemnată din punct de vedere geotehnic, fără semne geomorfologice care ar indica desfășurarea în trecut a unor alunecări de teren. Amplasamentul este stabil.

Conform încadrării geologice și geomorfologice, terenul de fundare este constituit din sedimente de origine deluviană, cu granulație fină. Stratul de bază, o argilă marnoasă cenușie, supraconsolidată, se află la adâncime relativ mare, sub limita inferioară a zonei de influență geotehnică, neavând efect considerabil în condițiile de fundare.

Peste argila marnoasă, impermeabilă, există o pânză freatică de apă subterană, cu adâncimea nivelului hidrostatic – NH – variabilă, în funcție de cantitatea apei pluviale infiltrate în teren într-un anumit interval de timp. În zona amplasamentului, nivelul apei subterane se află la adâncime relativ mare din punct de vedere geotehnic.

În vederea studierii stratificației exacte și naturii terenului de fundare s-au executat două foraje – F1 și F2 - și analize de pământ privind caracteristicile geotehnice ale rocilor care se află în zona de influență a construcției proiectate.

Concluziile studiilor, privitor strict la terenul mai sus menționat, sunt următoarele:

- nivelului hidrostatic – mediu – al apei freactice s-a stabilizat la -2,80 m adâncime de la suprafața terenului. În perioada nivelelor maxime, apa se ridică cu cca. 0,3 – 0,4 m, față de nivelul mediu menționat mai înainte.
- condiții de fundare: propunem fundarea sub umpluturi, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie. Terenul de fundare se va calcula cu presiunea convențională de calcul de bază – $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$, conform indicațiilor STAS 3300/2-85. Se pot aștepta tasări uniforme, care se vor încadra în limite absolute admise.

Amplasamentul în studiu se află, din punct de vedere al valorilor coeficienților K_s , în zona seismică de calcul E – ($K_s = 0,12$).

2.4. Circulația

Accesul la terenul studiat se face din bulevardul 1 Decembrie 1918, dar și din strada Lalelelor. Zona de studiu lărgită cuprinde numai loturi de teren cu acces din bul. 1 Decembrie 1918.

Bul. 1 Decembrie 1918, cu 4 benzi de circulație și o bandă de parcare are o lățime de 15 m (la care se adaugă trotuarele și zonele verzi), în timp ce strada Lalelelor, cu 2 benzi de circulație are un carosabil de 6 m lățime (la care se adaugă trotuarele și zonele verzi).

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- toate terenurile sunt în proprietatea privată;
- toate terenurile au formă dreptunghiulară cu latura mai mică la stradă;
- gradul mediu de ocupare a zonei : - P.O.T. = 54,8%
- există și loturi cu : - P.O.T. = 80,0%, chiar 100% (ING Bank)
- coeficientul de utilizare al terenului: - C.U.T. = 1,8 (real)
- toate loturile au acces la Bul. 1 Decembrie 1918
- toate loturile au acces la rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaz, electrica/telefonie);

2.6. Echiparea edilitară

- toate loturile au acces la rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaz, electrica/telefonie);

2.7. Probleme de mediu

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Prin Avizul Prealabil de Oportunitate și Certificatul de Urbanism eliberate de Primăria Municipiului Tg. Mureș, modificările propuse sunt acceptate, tendința de dezvoltare a acestei zone vine din partea populației din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului geotehnic anexat:

- nivelului hidrostatic – mediu – al apei freatiche s-a stabilizat la -2,80 m adâncime de la suprafața terenului. În perioada nivelelor maxime, apa se ridică cu cca. 0,3 – 0,4 m, față de nivelul mediu menționat mai înainte.
- condiții de fundare: propunem fundarea sub umpluturi, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie. Terenul de fundare se va calcula cu presiunea convențională de calcul de bază – $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$, conform indicațiilor STAS 3300/2-85. Se pot aștepta tasări uniforme, care se vor încadra în limite absolute admise.

Amplasamentul în studiu se află, din punct de vedere al valorilor coeficienților K_s , în zona seismică de calcul E – ($K_s = 0,12$).

3.2. Prevederi ale PUG Tg. Mureș 2000

Conform reglementărilor existente în PUG Tg. Mureș 2000, zona este situată în UTR „L2b”, cu reguli de urbanism bine detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent PUG-ului.

Terenul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 29/08/2014 și ca o recunoaștere a tendințelor PUG-urilor mai vechi se revine la un regim de construire, practic, cu statut de *centru de cartier*.

Coeficienții de ocupare a terenului, existenți, sunt :

POT = 35%

CUT = 0,6 (pentru P+1), respectiv 0,9 (pentru P+2)

Înălțimea maximă a clădirilor este maximată la P+2 etaje.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este practic orizontal, cu o ușoară înclinație spre pârâul Poklos. Situația va fi valorificată în același mod pentru curgerile naturale ale apelor pluviale spre emisar.

Restul condițiilor naturale sau create de om rămân practic neschimbate cu excepția permisiilor unor densități mai mari și a permisiilor unor activități nepoluante de comerț sau servicii în detrimentul locuirii, locuirea nefiind totuși complet eliminată.

3.4. Modernizarea circulației

Bul. 1 Decembrie 1918 este o stradă modernizată, cu 4 benzi de circulație și o bandă de parcare limitrofă zonei studiate. În același timp, strada Lalelelor este uitată de edili; recomandăm modernizarea acestei străzi, cu două benzi de circulație, cu trotuare clare și cu locuri de parcare clar trasate, rămânând suficient loc și pentru spații verzi.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul principal al P.U.Z. - ului: reconformare zonă din UTR „L2b” în UTR „CM1z – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi max. de P+3, conform Avizului de Oportunitate nr. 13 din 29/08/2014.

Enunțarea reglementărilor și a condițiilor de conformare și construire sunt prevăzute în *Regulamentul de Urbanism* aferent acestei lucrări.

3.5.1. Teritoriul reglementat prin PUZ:

- pe lotul studiat, al comanditarului prezentului proiect, cu suprafața de 349 mp, identificată prin CF nr. 125349-C1-U1/ Târgu Mureș, nr. Top 3499/a/1/3/I; 3500/1/2/2/I;
- zona propusă pentru reconformare, respectiv parcelarul la bul. 1 Decembrie 1918, cu acces din corpul de stradă, de la intersecția cu str. Papiu Ilarian până la pârâul Poklos.

3.5.2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- pe lotul studiat, al comanditarului prezentului proiect, cu suprafața de 349 mp, se prevăd funcțiuni noi: spații comerciale, servicii,
- pe zona studiată extinsă conform Avizului de Oportunitate nr. 13 din 29/08/2014 se propune UTR „CM1z” - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi max. de P+3,
- servituți: în funcție de statutul juridic al terenurilor situate în zona studiată, respectiv a tramei stradale existente.

3.5.3. Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime:

- caracteristici ale parcelelor: suprafață, formă și dimensiune – definite de parcelarul studiat
- aliniamente: la limita spațiului public,
- distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a Regulamentului de Urbanism aferent prezentului PUZ,
- Hmax, POTmax, CUTmax se stabilesc prin Regulamentul de Urbanism aferent prezentului PUZ, cu valori diferențiate pentru funcțiunea de prestări servicii și funcțiunea de locuire, în cadrul noului UTR propus: „CM1z”

3.5.4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- se respectă traseul și prospectul corpurilor de stradă existente în zonă,
- se va asigura necesarul de parcaje normate,
- se reglementează organizarea circulațiilor și a infrastructurii edilitare din zona studiată, în acord cu avizul Administrației Domeniului Public, cu avizul deținătorilor de rețele de utilități și cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, cu suprafața de 349 mp, identificată prin CF nr. 125349-C1-U1/Târgu Mureș, nr. Top 3499/a/1/3/I; 3500/1/2/2/I, prin prezentul P.U.Z., este redat în tabelul de mai jos, după cum urmează:

Bilanț teritorial – P.U.Z. Str. Lalelelor

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Proprietate privată	349	80,41%	349	80,41%
	a) construcție	122	98,37%	227	52,30%
	b) curte	227	-	83	19,12%
	c) parcare	-	-	39	8,99%
2.	Domeniu public	85	19,59%	85	19,59%
	a) circulații carosabile	16,50	3,81%	16,50	3,81%
	b) circulații pietonale (trotuar)	68,50	15,78%	68,50	15,78%
TOTAL ZONA STUDIATĂ		434	100,00%	434	100,00%

3.5.5. Modul de utilizare a terenului

Limitându-ne strict la terenul identificat prin CF nr. 125349-C1-U1/ Târgu Mureș, nr. Top 3499/a/1/3/I; 3500/1/2/2/I, prin prezentul P.U.Z., coeficientul de ocupare a terenului, respectiv coeficientul de utilizare a terenului sunt redată în tabelul de mai jos:

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	existent	propus
P.O.T.	31,20%	max 65,00%
C.U.T.	0,32	max 1,8

Pentru zona studiată lărgită conform Avizului de Oportunitate nr. 13 din 29/08/2014 se propun următorii coeficienți urbanistici, cu valori diferențiate pentru funcțiunea de prestări servicii și funcțiunea de locuire :

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	existent	propus prest.serv. ¹	propus loc. ²
P.O.T.	54,81%	max 65,00%	max 50,00%
C.U.T.	0,6 – 0,9	max 1,8	max 1,5

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Zona este echipată edilitar (energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, telefonie).

Gospodărie comunală

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unor contract.

3.7 Protecția mediului

Fiind vorba de unități de locuit, de servicii, sau de comerț nepoluant, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari, potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Rezolvarea elementelor poluatoare la nivelul unităților de locuit:

- apele uzate de la locuințe vor fi rezolvate prin extinderea rețelei de canalizare spre străzile existente;
- prin sistematizare verticală se propune amenajarea incintelor studiate astfel ca funcțiunile principale să fie ferite de efectele unor inundații, provocate de apele meteorice;
- deșeurile vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unor contracte bilaterale;
- se propune refacerea imaginii urbane și reabilitarea zonei.

3.8 Obiective de utilitate publică

¹ Funcțiunea de prestări servicii, comerț

² Funcțiunea de locuire

3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

- Amenajare strada Lalelelor.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 434 mp, din care 85 mp aparține domeniului public de interes local și 349 mp aparține domeniului privat.

3.8.3. Circulația terenurilor

Conform planșei A6, nu se propun transferuri de terenuri dinspre domeniul privat către domeniul public și nici invers.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 434 mp, din care 349 mp zona proprietate privată, vor completa zona, acum cu destinație de centru de cartier, cu servicii sau comerț prin **U.T.R. „CM1z”**.

Documentațiile tehnice, pentru autorizarea noilor construcții, vor fi autorizate de consiliul local și avizate de forurile competente.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

R.L.U.

Regulament Local de Urbanism
afereant
PUZ Tg. Mureş - str. Lalelelor
Reconformare zonă din UTR „L2b” în UTR „CM1z”

Iulie 2015

Regulament afereant P.U.Z.

Suprafața terenului studiat este de 434 mp.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul zonei studiate.

Activitatea de construire în zonă urmărește extinderea fondului construit existent, construirea pe teren liber, folosirea cât mai eficientă a terenului, ridicarea gradului de dotare.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajările urmează să se supună prevederilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Aceasta constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Prezentul regulament a luat în considerare prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism al Minicipiului Tg. Mureș, pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul oferit zonei studiate.

Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință, din prezenta documentație. Face parte integrantă din regulament Planșa nr. A3 – Reglementări, scara 1:500 și fișele de regulament.

Construirea în Unitățile Teritoriale de Referință conținute în prezentul P.U.Z. este posibilă numai în conformitate cu regulile din prezentul Regulament.

Primăria Minicipiului Tg. Mureș, va pune la dispoziția fiecărui investitor care a obținut „Certificat de Urbanism”, o copie din Fișă și Planșa aferentă, din care face parte parcela pe care intenționează a se construi, pentru a fi utilizată de către proiectantul care va întocmi documentația tehnică de realizare a construcțiilor, sau de urbanism, în cazul altor funcțiuni.

U.T.R.: “CM1z” – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;

Subzona CM1z face parte din zona **CM** definită ca fiind: *Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe*

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Caracterul actual

Zona definită ca fiind în UTR **L 2b** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveleuri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;

1.2. Caracterul propus

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

A. Condiționări primare

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit trebuie înscrisă în tipologia gospodăriilor tradiționale specifice zonei.

Se vor păstra toate caracteristicile morfologice tradiționale de construire: parcelare istorică, dispunerea clădirilor, organizarea tradițională a unei gospodării rurale, ierarhia volumelor, relațiile cu spațiul public și vecinătățile.

B. Servituți pentru obiectivele de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în Plansa A3 – Reglementări urbanistice.

C. Reglementări pentru spațiul public

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii zonei în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Secțiunea 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări funcționale admise

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

2.2. Utilizări funcționale admise cu condiționări

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,0** metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100** metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

2.3. Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

3.1. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, cu excepția situațiilor în care se păstrează lotizarea existentă. Se recomandă transformarea lor în clădiri înșiruite.

Prin excepție, în cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin Planuri Urbanistice de Detaliu, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

– clădirile publice vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;

– clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

– pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20** metri față de aliniamentul la stradă.

3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

– clădirile se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu la stradă.

– clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;

– clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;

– se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,0** metri să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;

– în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

– clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

– distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

3.5. Circulații și accese

– parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0** metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

– în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** metri.

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **250**metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

3.7. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;
- înălțimea maximă admisibilă **P+3** (17m)
- se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari.

3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;
- aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

3.9. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

3.10. Spații libere și spații plantate

- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- în zonele de versanți se recomanda ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

3.11. Împrejmuiri

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Secțiunea 4. POSSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **P.O.T. max. = 50 %** pentru funcțiunea de locuire exclusiv;
- **P.O.T. max. = 65%** pentru funcțiunea de servicii și comerț; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

4.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **C.U.T. max. = 1,5** pentru funcțiunea de locuire exclusiv;
- **C.U.T. max. = 1,8** pentru funcțiunea de servicii și comerț; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

ANEXE

AVIZIE

PARTEA
DESENATA