

## **ZONE CUPRINSE IN LIMITA PUZ**

**CM** - 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

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

---

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.

Zona se compune din următoarea subzona :

**CM 2**- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**CM 2** - sunt admise următoarele utilizări:

- 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 sau caine studentesti.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**CM 2** - 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 40,0metri 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 100metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**CM 2**- 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 precolectare 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; m lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; m orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

**CM 2-** cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z. pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**CM 2** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornise sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa strazii;

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

**CM 2** - conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor, altele decât cele publice, se recomanda să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;

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

**CM 2** - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

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

### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**CM 2** - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

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

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.

### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**CM 2** - cu următoarele condiționări:

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 250metri;

## **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**CM 2** - cu următoarele condiționări:

**CM 2** - înălțimea maximă admisibilă **P+5** (21m)

## **ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**CM 2-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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;

## **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**CM 2** - conform P.U.Z. cu condiționări:

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.

## **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**CM 2** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

se recomandă 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 1,20metri înălțime;

în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

## **ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI**

**CM 2** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

se recomandă separarea terenului dotării nou create față de domeniul public cu garduri vii.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**CM 2** - conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:  
POT<sub>max</sub> existent menținut 92,75 %.

#### **ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CM 2**- conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:  
CUT<sub>max</sub>=2.







