

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL „PLAZA”
Str. Gh. Doja nr.64-68,Targu Mures

A – MEMORIU GENERAL
B – REGULAMENTLOCAL DE URBANISM

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL „PLAZA”
Adresa:	Str.Gh. Doja nr.64-68, mun.Targu Mures
Beneficiar:	S.C. MOUNTAIN GATE PLAZA S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.Z
Proiectant	S.C. ARHITECTON S.R.L. Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării:	08.2009

1.2. OBIECTUL LICRARII :

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare beneficiarul dorește construirea unei cladiri cu functiune comerciala tip „MALL”, incinta proprietate personala, edificata in momentul de fata cu constructii cu specific industrial, pentru care exista autorizatie de demolare.

Incinta este proprietatea S.C.MOUNTAIN GATE S.R.L., cu sediul in Bucuresti, str. Gh.Manu nr.10, avind un teren in suprafata totala de 31526mp, identificat in :

C.F. nr.5521/I, nr.top 4800/8/14/1/4/1, 4800/1/1, 4800/1/2, 4800/8/2, 4800/8/3, 4800/8/4/1, 4800/8/4/2, 4800/8/4/3, 4800/8/4/4, 4800/8/4/5, 4800/8/4/6, 4800/8/5, 4800/8/6, 4800/8/7, 4800/8/8, 4800/8/9, 4800/8/10, 4800/8/11, 4800/8/12, 4800/8/13/1, 4800/8/13/2, 4800/8/13/3, 4800/8/13/4, 4800/8/13/5, 4800/8/13/6, 4800/8/13/7, 4800/8/13/8, 4800/8/13/9, in suprafata de 4500mp; C.F.nr.5521/I, nr.top 4800/8/14/3 (215/3), in suprafata de 483,00mp; C.F.nr.5521/I, nr.top 4800/8/9, in suprafata de 475,00mp; C,F,nr.5521/I, nr.top 4800/8/10, in suprafata de 485,00mp; C.F.nr.5521/IX, nr.top 4800/8/13/8, in suprafata de 182,00mp; C.F.nr.5521/VIII, nr.top4800/8/13/7, in suprafata de645,00mp; C.F.nr.5521/III, nr.top 4800/8/13/2, in suprafata de 985,00mp; C.F. nr.5521/VI, nr.top 4800/8/13/5, in suprafata de 667,70mp(utila); C.F.nr.5521/VII, nr.top 4800/8/13/6, in suprafata de 1227,00MP; C.F.nr.5521/IV, nr.4800/8/13/3, in suprafata de 1106,00mp; C.F.nr.91966/N, nr.top4800/8/4/1/1/1 (1133/1/1/1) in suprafata de 3630,00mp; C.F.nr. 91970/N, nr.top 4800/8/4/5 (1133/5); C.F. nr.91971/N, nr.top 4800/8/4/6 (1133/6), in suprafata de 2646,00mp; C.F.nr.91969/N, nr.top 4800/8/4/4 (1133/4), in suprafata de 2086,00mp; C.F.nr.91968/N, nr.top 4800/8/4/3 (1133/3), in suprafata de 1541,00mp; C.F.nr.9196/N , nr.top 4800/8/4/2 (1133/2), in suprafata de 3149,00mp; C.F.nr.92249/N, nr.top 4800/8/7/1/1 (1524/1/1), in suprafata de 2512,00mp; C.F.nr.91792/individuala, nr.top 4800/8/11, in suprafata de 1996,00mp; C.F.nr.91370/individuala, nr.top 4800/8/8, in suprafata de 1973,00mp.

Pentru reconversia zonei din Al2a+b – zona activitatilor productive si servicii in zona exclusiv comerciala, marirea POT si CUT, autoritatea locala a aprobat HCL127/06.03.09., pentru aprobarea avizului de oportunitate

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se afla pe una din cele mai importante artere de circulație din Targu Mures, str. Gh.Doja, care asigura iesirea spre Cluj-Napoca, in apropierea garii CFR. In ultimii ani zona a suferit puternice reconversii, din zona industrială și depozitare (fosta întreprindere IMATEX, fostul depozit Frigorifer) a devenit o importanta zona comercială. A fost demolat parțial IMATEX-ul și s-a construit Magazinul KAUF LAND, a fost demolat Frigoriferul și se propune un Centru Comercial tip „MALL”. De asemenea „ E-on Gaz” și Banca Raiffeisen au sediul in același areal.

Triajul CFR, ca și gara, au pierdut din importanta de acum 20 ani. De asemenea, linia de cale ferată îngustă, care avea stația in spațiile amplasamentului studiat nu mai funcționează.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in zona semicentrală a mun.Targu Mures, in apropierea garii, delimitat de str.Gh. Doja, liniile de cale ferată aferente triajului și liniile înguste, magazinul Kaufland, proprietăți private.

Situarea lui pe axa transversală Cluj-Reghin a municipiului, cit și apropierea garii, îl fac interesant pentru investitori.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona nu mai prezintă de mult interes natural.

2.4 CIRCULATIA

Str.Gh.Doja este una din cele mai aglomerate artere ale orașului. Accesul la incintă se face din str. Gh.Doja, cit și din str, Turzii și str. Fabricii de zahar.

Amplasarea noului obiectiv, accesul se vor face in urma întocmirii unui studiu de circulație, corelat cu celelalte investiții existente sau propuse.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Fosta zona industrială a avut un Procent de Ocupare mai mare de 50%, prevăzut in PUG.

Actualele investiții – KAUF LAND, E-ON GAZ, se înscriu in 50% ca ocupare la sol, cu parcarile pe sol.

Restul incintelor, instituii, locuințe, au un procent estimat de 65%-70%, pe un nivel construit.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitățile necesare pe amplasament sau lângă. Pentru noua investiție se vor face studii separate de aprovizionare pe fiecare specialitate.

Toate traseele existente in incintă, gaz, apă, electricitate, se vor demola și proteja conform specificului fiecăreia.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Deoarece întreprinderea IMATEX nu mai funcționează, problemele create de fostele proceduri de producție nu mai sunt actuale.

Demolarea se va face cu protejarea mediului ambiant și a populației, conform normelor în vigoare.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul de trafic și circulație a evidențiat faptul că obiectivele noi propuse în această zonă vor duce la aglomerarea circulației auto, atât a clienților, cât și cea de aprovizionare.

La propunerea Autorității Locale și a Comisiei de circulație, accesul clienților se va face din str.Gh.Doja, iar pentru aprovizionare se propune crearea unei străzi paralele cu calea ferată, în continuarea celei inițiate de S.C.NOVUM OMEGA S.R.L. pentru construirea unui Centru Comercial, prin spatele actualului magazin Kaufand, cu acceptul S.N. CFR.

Investitorul propune crearea unui sens giratoriu la intersecția cu str. Turzii, care va fi principalul acces în magazin. Acest lucru nu a fost acceptat de autorități.

De acceptat este și soluția de acces direct și ieșire cu relație de dreapta, ținându-se cont de faptul că la intersecția str. Gh. Doja cu str. Budiului și accesul la gară va fi construit un sens giratoriu și altul la intersecția str. Recoltei cu str. Gh. Doja. Studiul de circulație propune construirea unui sens giratoriu la intersecția cu str. Fabricii de zahăr, pentru acces vehicule clienți sau aprovizionare, ca și pentru întoarcerea către centrul municipiului.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Amplasamentul studiat este încadrat ca AI2a+b – zonă de activități productive și de servicii, subzonă unităților predominant industriale și subzonă implantărilor IMM productive și de servicii.

Secțiunea I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise :

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației, se cere PUZ (reparcelare/conformare zonă).

AI2a – Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

AI2b - Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- cercetare industrială;
- anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren.

Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări :

AI - Conform P.U.Z.

- activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.

Art.3 – Utilizări interzise :

AI - Conform PUZ :

- in toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei AI se interzice amplasarea unitatilor de invatamint si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarwa depaseste CMA.

AI 2 – se interzice amplasarea locuintelor;

- se interzice amplasarea unitatilor de invatamint si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate la punctul art.2

AI – in toate unitatile de referinta ale zonei A sunt permise in mid exceptional urmatoarele :

- Spital
- Cabinete medicale
- Spatii incluzind servicii pentru oricare din utilizarile de mai sus

Secțiunea II - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

AI 2 – Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator.

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **40,0m** in toate UTR din zona **A** si o suprafata minima de **3000mp**. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.

- Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.). In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decit cele specificate anterior, este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii prezentului regulament.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

AI 2 – Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :

- **10,0m** pe strazile de categoria a II –a
- **6,0-8,0m** pe strazile de categoria a III- a

Art.6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

AI 2 – în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decit **A**,se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.

- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6,0m** fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90m** de la nivelul solului.

- in toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea, dar nu mai putin de **6,0m**.

Art.7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

AI 2 – distanta intre cladirile va fi egala sau mai mare decit media inaltimeilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de **6,0m**.

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si/ sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

Art.8 - circulatii și accese

AI 2 - Conform P.U.Z.

- pentru a fi construite toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica ori privata, sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii – cu latime de minim **4,0m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

AI 2 - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

- accesele in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum **40m** distanta, iar daca aceasta nu este posibil, accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie.

Art.9 – staționarea autovehiculelor

AI 2 - Conform P.U.Z.

- stationarea vehiculelor atit in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face inafara drumurilor publice, fiecare unitate avind prevazute in interiorul pazelei, spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor, cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avind inaltimea de minimum 1,20m.

Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor

AI 2 - Conform P.U.Z.

- se vor respecta inaltimi maxime ale cladirilor de 20,0m.

ART.11 - aspectul exterior al clădirilor

AI 2 – Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratata acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele incojuratoare;

Art.12 – condiții de echipare edilitară

AI 2 –Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

Art.13 – spații libere și spații plantate

AI 2 –Orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incit sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formind de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00mp**.

Art.14 - împrejuriri

AI 2 - imprejuririle spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2,20m** , din care un soclu de **0,30m**, vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4,0m** distanta cu un al doilea gard transparent de **2,20m** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)

Al – Conform P.U.Z., dar nu peste 50%

Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

Al 2 - se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10 mc/mp teren.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona se afla in intravilanul construit traditional al mun.Targu Mures si nu are valori naturale.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Dupa cum am spus, functiunea propusa va genera circulatie suplimentara in zona.

Conform solicitarilor beneficiarului si studiului de circulatie, se doreste accesul clientilor din str. Gh.Doja, prin intermediul str. Fabricii de zahar si str. Fagarasului si se propune un sens giratoriu in dreptul str. Turzii.

Acest lucru a fost acceptat de autoritatea locala. Studiul de circulatie facut pentru definitivarea variantei de acces a dus la concluzia, acceptata si de beneficiar, ca accesul principal in parcare centrului comercial sa se faca din str.Gh. Doja, cu relatie doar de dreapta, la iesirea.

De asemenea, accese pentru public se pot face din str. Fabricii de zahar, direct sau prin str. Fagarasului.

Pentru fluidizarea traficului, studiul de circulatie propune construirea unui sens giratoriu la intersectia str. Gh.Doja cu str.Fabricii de zahar. Acesta permite intrarea autovehiculelor de marfa pentru aprovizionarea atit a imobilului S.C.Mountaingate S.R.L. cit si a celorlalte viitoare Centre Comerciale, prin rezervarea unui culoar pentru strada de deservire paralela cu calea ferata, pe terenurile private, cu iesire in P.ta Garii.

Sensul giratoriu permite si intoarcerea autovehiculelor catre zona centrala a municipiului.

Mentionam ca in strategia de viabilizare a circulatiei auto a mun. Tg.Mures, se prevede mutarea traseului caii ferate la limita intravilanului si amenajarea unui drum rapid de traversare a orasului pe traseul actual al caii ferate. De asemenea, se propune continuarea strazi Fabricii de zahar prin traversarea zonei C.F. pentru legarea de zona industrial str. Depozitelor, Baneasa. Aceste propuneri de viitor vor marii importanta str.Fabricii de zahar pe viitor si degrevarea str. Gh.Doja de circulatia actuala de traversare.

Aprovizionarea se va face pe limita posterioara, din str, Fabricii de zahar, paralel cu calea ferata, in colaborare cu magazinul Kaufland si S.C.NOVUM OMEGA.

Parcarea autovehiculelor se va face la sol, intr-o parcare descoperita si acoperita, intreg parterul cladirii fiind liber, cu scopul acesta.

Circulatia pietonala se va face dinspre str. Gh.Doja, cu acces direct sau din zona de parcare de sub cladire prin circulatia verticala – scari si lifturi, inglobata in constructie.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față propune schimbarea funcțiunii industriale Al 2a+b de pina acum in CC – zona centrelor de cartier, continind echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si locuinte).

Aceasta este singura unitate teritoriala de referinta convenabila si care poate cracteriza zona de Centru de zona, cartier, cu o importanta municipala. La data intocmirii P.U.G. Targu Mures, functiunea de centru comercial de o asa insemnatate si volum nu exista, de aceea consideram ca aceasta reglementare o putem asimila pentru functiunea propusa.

POT max. = 80% , CUT max. = 2,0.

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă de locuinte	2,308	73,11	2,195	69,53
2.	Zonă circulație carosabila	0,042	1,33	0,403	12,77
3.	Zona de circulatie pietonala, platforme	0,634	20,08	0,306	9,69
4.	Zona de parcare	0,173	5,48	0,077	2,44
3.	Zonă verde	0,00	0,00	0,176	5,57
	TOTAL	3,157	100 %	3,157	100 %

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Circulatia auto va duce la modificarea conformatiilor strazilor limitrofe. Se propune un nou sens giratoriu pe str. Gh.Doja la intersectie cu spre str. Fabricii de zahar. De asemenea structura strazilor Turzii , Fabrica de zahar, Fagaras, Aiud, va trebui consolidata. Se va crea o noua cale auto, paralela cu calea ferata. Pentru aprovizionarea centrelor comerciale existente si propuse.

Aprovizionarea cu utilitati se va face dupa cerinte, conform proiectelor insusite de fiecare furnizor.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Investitia nu este poluanta – comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica, cinematografe. Evaluarea ei se va face conform cererilor Organelor abilitate.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Dupa definitivarea solutiei de circulatie, se va stabili daca strazile nou create (accesele auto) necesita treceri la domeniul public.

Funciunile existente (sedii firme, banci, gara) sunt publice, iar investitia propusa este de asemenea publica, la categoria servicii, comert.

NR. CRT.	TIP DE PROPRIETATE	ha	%
1.	Domeniu public de interes local	0,861	14,44
2.	Domeniu privat de interes national	0,489	8,20
3.	Domeniu privat a persoanelor fizice si juridice	4,590	77,00
4.	Domeniu privat introdus in domeniul privat administrativ	0,017	0,29
5.	Domeniu public introdus in domeniul privat administrativ	0,004	0,07
	TOTAL	5,961	100%

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Documentația de față se aliniaza la tendinta manifestata in zona prin construirea magazinului Kaufland, a sediilo E-ON Gaz si Raiffeisen Bank, precum si a propunerii de „MALL” de la fostul Frigorifer.

Zona se contureaza ca un puternic centru de cartier, constituit in vecinatatea Garii C.F.R. calatori Targu Mures, care, cu toate ca si-a pierdut din insemnatate, a contribuit la dezvoltarea spectaculoasa a zonei.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA



B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL „ PLAZA”

TARGU MURES, STR. GH.DOJA NR. 64-68

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.

Documentația propune schimbarea funcțiunii industriale AI2a+b de pana acum in :

CC - Zona centrelor de cartier continind echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si locuinte.

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta :

CC – Subzona centrelor de cartier existente.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze P.U.Z., tinindu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale.

Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 – utilizari admise

CC – in cazul centrelor realizate in interiorul tesutului urban existent, utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren, se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit.

- in cazul centrelor din noile extinderi se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

CC – sunt admise urmatoarele utilizari :

- Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier ;
- Lacasuri de cult ;
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consutanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Edituri, media ;
- Servicii sociale, colective si personale ;
- Activitati asociative diverse ;
- Comert cu amanuntul si piata agro-alimentara ;
- Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul ;
- Hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism ;
- Loisir si sport in spatii acoperite ;
- Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici ;
- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

CC – locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intr-o proportie de **30%** din aria construita desfasurat continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z. ;

CC – toate cladirile vor avea parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale, functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific ;

Art. 2 - utilizări admise cu condiționări

CC - se admite la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzind spatiu pentru profesii libere ;

- se permit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua de astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de **40,0m**.

Art. 3 - utilizări interzise

CC – se interzic urmatoarele utilizari :

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat ;
- constructii provizorii de orice natura ;
- depozitare en-gros ;
- depozitare materiale re folosibile ;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice ;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și Construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Sectiunea II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000mp.** cu un front la stradă de minim **30,0m.**

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avind minim **500mp** si front la strada de minim **15,0m**, incazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim **18,0m** in cazul constructiilor cuplate la un calacan lateral sau independent ; in functie de necesitatile investitorilor, vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

Art. 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: √

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 – 10m** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente ;

- clădirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim **4,0m** de la aliniament pe strazile cu trotuare avind latimi de maxim **3,0m** sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste **3,0m**, cu conditia ca inaltimea maxima la cornise a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale ;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii, dar nu cu mai putin de **4,0m** ; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Art. 10 ;

- clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adincime fata de aliniament care nu va depasii **20,0m** (aliniament posterior) cu exceptia perterului care poate ocupa **85%** din suprafata parcelei.

Art. 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: √

- clădirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu ;

- clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor ;

- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de la această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0m** ; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,0m** ;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **4,0m**.

- 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 **5,0m** ;

- se recomandă ca la clădirile cu activități productive, ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de **10,00m** distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de **1,90m** de la pardoseala încăperilor ;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului; se admite amplasarea clădirilor pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor.

Art. 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: \

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimii fronturilor opuse ; la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanță se poate reduce la 1/2, dar nu mai puțin de 6,0m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art. 8 - circulații și accese

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: \

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură ;

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

- este necesar ca prin P.U.Z. să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale – strazi și se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu ;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art. 9 - staționarea autovehiculelor

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice si a parcajelor public ;

- în cazul în care nu exista spațiu suficient pentru asigurarea locurilor 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 distanță de maxim **150**metri.

- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier ;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20m** înălțime.

Art. 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: ✓

- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+10** pe strazile cu **6** fire de circulație, **P+6** pe strazile cu **4** fire de circulație și **P+3** pe strazile cu **2** fire de circulație ; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform Art.5 ;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de **50,0m** pe strazile de **6** și **4** fire de circulație și pe o lungime de **25m** pe strazile cu **2** fire de circulație ; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri ;

- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25,0m** de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane ;

- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească **P+3** niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

Art. 11 - aspectul exterior al clădirilor

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: ✓

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate ;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerentă” și “eleganță”;

Art. 12 - condiții de echipare edili

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii ;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si in spatiile inierbate ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Art. 13 - spații libere și spații plantate

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40%din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor 30%va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate ;
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate ;

Art. 14 - împrejuriri

CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări;

- se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim 2,20m si minim 1,80m inaltimea ,din care 0,30m soclu opac, dublate de gard viu ; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamentele publice situate in interiorul centrului de cartier .

Sectiunea III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)** ↘

CC – conform P.U.Z., cu următoarele conditionari:

- $POT_{max} = 80\%$ exclusiv echipamente publice ; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

Art. 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) ↘

~~CA~~ conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- **CUT maxim** exclusiv echipamente publice – in functie de numarul minim de niveluri :
 - P+3,4 – CUT maxim = 2,0
 - P+5 si peste – CUT maxim = 2,2
- **CUT maxim** – pentru exipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.