

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 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.

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

CM 1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CM 1 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii profesionale, în special cele legate de învățământ superior sau sanitate
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite, închise
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CM 1 - 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;

se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CM 1 - 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 intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- 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 natura 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
 - orice alte utilizari care nu sunt admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

CM 1 - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z. pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri; pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda parcele având minim 500mp. și un front la stradă de minim 12,0metri, în cazul construcțiilor insiruite dintre doua calcane laterale și de minim 18,0metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CM 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10metri sau 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 depaseasca distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășeste distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrace de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,0metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;

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

CM 1 - conform P.U.Z. cu următoarele recomandări: clădirile

publice se vor amplasa în regim izolat,

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

clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,0metri de la aliniament;

în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3,0metri;

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație fata de o funcțiune publică izolată, de sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0metri; 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 5,0metri;

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

CM 1 - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri 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;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM 1 - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

parcela este construibilă 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;

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 30,0metri.

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 1 - 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 adiacentă la o distanță de maxim 250metri;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM 1 - cu următoarele condiționări:

înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

în cazul clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțimea, 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;

CM 1 - înălțimea maximă admisibilă **P+3**

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM 1- 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 compoziționale care să țină seama 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 1 - 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 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

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

se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și dotarilor 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CM 1 - conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

$POT_{max}=50 \%$

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

CM 1 - conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

$CUT_{max}=1,0$