

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea

RECONFORMARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, RESTAURANT ŞI SPA, AMENAJARE ACCES DIN STR. BUREBISTA

Municipiul Tg. Mureş, str.Tisei nr.42, jud. Mureş

Beneficiar:
S.C. PALAS COM S.R.L.

Elaborator:
S.C. ARHIGRAF S.R.L.

Proiectant obiect:
S.C. ASPECT S.R.L.

Data:
SEPTEMBRIE, 2017

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

ing. SZŐCS Angela _____

arh. st. Simona RĂŢOI _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr.1006 / 25.05.2017
Aviz CTATU nr. 26/26/14.03.2017
Aviz de inițiere nr. 06 / 07.04.2017

MEMORIU DE PREZENTARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 001.1	Plan încadrare în localitate Plan încadrare în zonă	scara 1:20.000/1:5000
U 001.2	Plan de încadrare în PUZ. Zona rezidențială cartier Unirii Plan de situație vizat O.C.P.I.	scara 1:2000 scara 1 : 500
U 002	Situație existentă	scara 1 : 500
U 003	Reglementări urbanistice. Zonificare	scara 1 : 500
U 004.1	Reglementări echipare edilitară. Rețele electrice	scara 1 : 500
U 004.2	Reglementări echipare edilitară. Rețele apa, canalizare, gaz	scara 1 : 500
U 005	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 500
U 006	Posibilități de mobilare urbanistică	scara 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **P.U.Z. – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, RESTAURANT ŞI SPA, AMENAJARE ACCES DIN STR. BUREBISTA**

1.1.2 Amplasament: Municipiul Tg.Mureş, strada Tisei, nr.42, jud. Mureş

1.1.3 Beneficiar: **S.C. PALAS COM S.R.L.**
Sediul: Mun. Tg.Mureş, Pasaj Palas, nr. 8, jud. Mureş

1.1.4 Proiectant obiect: **S.C. ASPECT S.R.L.**
Sediul: Loc. Sântana de Mureş, str. Suseni nr.178, jud. Mureş

1.1.5 Proiectant PUZ: **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**
Sediul: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gh. Doja nr. 28 - 30
Tel/fax: 0265-261.1877

1.1.5 Data elaborării **septembrie, 2017**

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Această lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1006/25.05.2017 şi a Avizului de iniţiere nr.06/07.04.2017.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este necesară pentru reglementarea zonei care este în prezent prevăzută cu interdicţie temporară de construire (datorită modernizării intersecţiei străzii Tisei cu strada Burebista) în vederea creării cadrului legal pentru construirea unei investiţii private (extindere Hotel Tempo).

Astfel, se propune conversia funcţională a zonei:

din **UTR L2az** - Subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1÷2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu,

în **UTR CCz** - Zona centrelor de cartier conţinând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, restaurante, loisir) activităţi productive mici, nepoluante şi locuinţe,

- subzona **CC1z₁** - **subzona centrelor de cartier, din zonele de extinderi.**

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situaţia juridică a terenului,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform R.L.U. PUZ – Zona rezidențială Cartier Unirii Tg.Mureș aprobat prin HCL Tg. Mureș nr.31/07.02.2008, zona studiată este situată în UTR L2az - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1÷2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Regulamentul General de Urbanism,
- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în cartierul Unirii, în zona intersecției străzilor Burebista - Tisei – Călărașilor, intersecție modernizată recent, echipată cu sens giratoriu.

Urbanistic, zona în care este încadrat amplasamentul studiat este destinată locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri. Fodul construit existent în această zonă este format în principal din case de locuit cu regim mic de înălțime P, P+M, care se învecinează cu blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4.

În imediata vecinătate a zonei studiate se află hotelul Tempo, construit în ultimii ani, cu regim de înălțime S+P+4E+1R.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției a fost ocupat cu patru construcții cu funcțiunea de ateliere și magazine, care au fost desființate. În prezent terenul este liber de construcții.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul localității Tg. Mureș, în zona Unirii, la extremitatea Nord Nord-Estică a intravilanului, conform planului de încadrare anexat.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord-Vest - terenuri particulare fără construcții,
- Nord-Est: - str. Burebista,
- Sud-Est - proprietatea statului român (CF64, top 43/2) - parcare,
- Hotel Tempo existent S+P+4E+1R,
- Sud - Vest - terenuri particulare fără construcții

Terenul este înscris în următoarele C.F.-uri

Nr. extras C.F. / Tg. Mureș	UAT Tg.Mures, str.	Proprietar	Suprafata teren (mp)
136341 din 07.02.2017	Tisei nr.42	SC PALAS COM SRL	1.483
138011 din 05.05.2017	Podeni nr. 6	SC PALAS COM SRL	1.273
124032 din 07.02.2017	Tisei nr.46	SC PALAS COM SRL	482
TOTAL			3.238

Terenul are în plan formă neregulată, este poziționat lângă Hotelul Tempo existent și paralel cu strada Burebista, în apropierea intersecției între strada Burebista, strada Tisei și strada Călărașilor.

Accesele, auto și pietonal, pe amplasament se pot face din str. Burebista.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în centrul Depresiunii Colinare a Transilvaniei, în Culoarul Mureșului, într-un sector de luncă, pe malul drept al râului Mureș.

Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate ale râului Mureș, cu treceri treptate în zonele colinare. Suprafața sedimentară are o structură de domuri, dar local apar boltiri de diapire sau o structură monoclinală, caracterizată de înălțimi mari în est (peste 650) și mici în vest (350÷400m).

Amplasamentul propriu-zis se află în Țirgu Mureș, str. Tisei, nr. 42, stradă care face legătura cu cartierul Unirii. Din punct de vedere geomorfologic este o zonă de fostă luncă, devenită terasă în urma amenajărilor hidrotehnice din trecut de pe râul Mureș.

Factorul hidrogeologic principal îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls.III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și ape minieralizate din adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe linii de macrofacturi.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona de amplasament au fost executate 4 foraje geotehnice prin care s-au identificat următoarele stratificații locale:

F1

0,00 ÷ 1,50	Umplutură neuniformă din pământ / pietriș/ fragmente de cărămidă
1,50 ÷ 2,00	Praf nisipos, cafeniu-cenușiu, plastic consistent
2,00 ÷ 2,70	Nisip galben-cafeniu, afânat
2,70 ÷ 7,00	Pietriș mare cu nisip, ocazional bolovăniș, mediu îndesat, de la -5,00 m îndesat

F2

0,00 ÷ 1,00	Umplutură neuniformă din pământ / pietriș/ fragmente de cărămidă
1,00 ÷ 1,60	Praf nisipos/Nisip argilos, cafeniu-gălbui, plastic consistent
1,60 ÷ 2,90	Nisip galben-cafeniu, afânat, spre bază cu pietriș mic
2,90 ÷ 6,80	Pietriș mare cu nisip, ocazional bolovăniș, mediu îndesat, de la -4,80 m îndesat

F3

0,00 ÷ 1,20	Umplutură neuniformă din pământ / pietriș
1,20 ÷ 1,70	Nisip prăfos/argilos, afânat/plastic moale
1,70 ÷ 2,60	Nisip galben-cafeniu, afânat
2,60 ÷ 7,00	Pietriș mare cu nisip, ocazional bolovăniș, mediu îndesat la îndesat, spre bază bolovăniș

F4

0,00 ÷ 1,30	Umplutură neuniformă din pământ / pietriș
1,30 ÷ 2,00	Nisip argilos, plastic consistent
2,00 ÷ 2,70	Nisip galben-cafeniu, afânat
2,70 ÷ 7,20	Pietriș mare cu nisip, ocazional bolovăniș, mediu îndesat la îndesat, spre bază bolovăniș

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează prin acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea medie de -3,40, cu nivel hidrostatic la 3,20m.

Date climatice

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE. Dispunerea reliefului în trepte, modul de orientare a principalelor forme de relief, cât și prezența culoarelor largi de vale, introduc o serie de variații topoclimatice.

Precipitații medii anuale: - între 600 și 1000mm;

Temperatura aerului: - medie multianuală între 6 și 9°C;

- medie minimă între -3 și -6°C;

- medie maximă între 16 și 20 °C.

Conform hărții cu repartiția după indicele de umiditate (I_m) Thortwaite arealul se încadrează la tip climatic II, cu un $I_m = 0..20$. Conform STAS 6054-77, adâncimea de îngheț a terenului natural este de -0,80 ÷ -0,90m.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m².

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

Seismicitatea

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK). Conform Normativului P100-1/2013, pentru cutremure având un interval mediu de recurență $IMR=25$ ANI, valorile de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $a_g=0,15g$ și o valoare a perioadei de colț $T_c= 0,7$ sec.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:1000. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

2.4 Circulația

Circulația auto și pietonală în zona studiată se realizează pe strada Burebista, stradă modernizată și prelungită până în intersecția cu strada Tisei și strada Călărașilor (intersecție amenajată cu sens giratoriu).

Strada Burebista are două benzi de circulație, cu lățimea de 3,50m fiecare și trotuare amenajate pe ambele părți ale carosabilului, cu lățimea de 1,5m. Circulația pe strada Burebista se realizează într-un singur sens, în direcția intersecției cu sens giratoriu.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, amplasamentul este liber de construcții. Terenul se învecinează pe latura sud - estică cu un teren proprietate a beneficiarului, ocupat de hotelul Tempo, cu regim de înălțime S+P+4E+1R, iar pe celelalte laturi cu terenuri libere de construcții. Vis-a-vis de zona studiată, fozul construit este alcătuit dintr-un șir de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P, P+M), flancate la nord-est de blocuri de locuințe cu regim P+4.

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului.

2.8 Disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- parcaje insuficiente	- amenajare locuri de parcare
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- construcții demolate ce apar în acte ca fiind existente	- actualizarea datelor în CF 136341
- zonă eterogenă din punct de vedere arhitectural, în care coexistă locuințe individuale cu blocuri de locuințe colective cu regim mediu de înălțime	- stabilirea de reglementări urbanistice care să stimuleze evoluția zonei către un sistem funcțional și arhitectural omogen cu caracter de centru de cartier
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- imobil fără zone plantate întreținute - terenuri lăsate în paragină	- implementarea modului de asigurare a spațiilor plantate conform regulamentului aferent PUZ-Cartier Unirii Tîrgu Mureș
PROBLEME DE MEDIU	
- lipsa spațiilor verzi întreținute	- stimularea și susținerea inițiativelor de plantare și amenajare de spații verzi
PROTEJAREA ZONELOR	
- zonă intens circulată	- introducerea unor restricții de viteză pentru reducerea zgomotului și a noxelor produse de autovehicule

2.9 Opțiuni ale populației

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ se va face și consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic, cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație și studiul geotehnic.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării de investiții noi.

3.2 Prevederi ale PUZ – Zona rezidențială Cartier Unirii Tg.Mureș pentru zona studiată

Conform RLU PUZ - Zona rezidențială Cartier Unirii Tg.Mureș aprobat prin HCL Tg. Mureș nr.31/07.02.2008, zona studiată este situată în UTR L2az - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1÷2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat,
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate,
- echipamente publice de nivel rezidențial,
- lăcașuri de cult.

Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale refofosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente 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 rapidă a apelor meteorice.

Tendențele din ultimii ani arată că această reglementare nu mai este de interes, tendința fiind de dezvoltare de tip centru de cartier.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelei de teren studiate. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Accesele auto și pietonal în incinta studiată vor fi organizate din strada Burebista, aflată la limita nord estică a amplasamentului.

În incintă vor fi prevăzute platforme pentru circulația autovehiculelor, locuri de parcare și alei pentru circulația pietonală.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul PUZ se propune conversia funcțională a zonei studiate din

UTR – L2az - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1÷2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, în

UTR CCz Zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir) activități productive mici, nepoluante și locuințe,

- subzona CC1z₁ - subzona centrelor de cartier, din zonele de extinderi.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Utilizări admise

În cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații, se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit.

În cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale.

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozite mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajare, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;

Se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri.

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin graficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare 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 terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1.000 mp cu un front la stradă de minim 30,0 m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,0 m, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu **minim 4 - 10 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,0 m de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 3,0 metri sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3,0 metri cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă de 4,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa 85% din suprafața parcelei.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat; clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse în limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;

- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar 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 această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4,0 metri; 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 5,0 metri;
- 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 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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 de locuit.

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublare;
- 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 30,0 metri;
- este necesar ca prin PUZ să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - străzi și piațete;
- se pot realiza pasaj 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.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor 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 150 metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe astfel dimensionate și dispuse 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 1,20 metri înălțime.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație, P+3 pe străzile 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.
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 metri pe străzile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu 2 fire de circulație, în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea 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 25,0 metri 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.

Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri profesionale 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 "coerență" și "elegantă".

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne, de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulații pietonale 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.

Spații libere și spații plantate

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având înălțimea peste 4,0 metri și diametrul tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte, iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- 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.

Împrejmuiiri

- se recomandă separarea centrului de cartier de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri înălțime, din care 0,30 m soclu opac, dublate cu gard viu; în același mod, vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul centrului de cartier.

3.5.2 Bilanț teritorial

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	360,00 mp	11,12 %
Carosabile, platforme	1.174,00 mp	36,26 %
Spații libere, spații verzi	1.704,00 mp	52,63 %
Ape	0 mp	0 %
TOTAL	3.238,00 mp	100,00 %

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	990,00 mp	30,57 %
Carosabile, platforme	2.068,00 mp	63,87 %
Spații verzi propuse	180,00 mp	5,56 %
Ape	0 mp	0 %
TOTAL	3.238,00 mp	100,00 %

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru incinta studiată

POT existent	= 11,12 %	POT propus	= 30,57 %
CUT existent	= 0,1112	CUT propus	= 0,31
POT max. admis	= 80,00 %	CUT max. admis	= 2,2

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există toate utilitățile necesare funcționării noilor funcțiuni. Amplasamentul hotelului existent este racordat la rețelele de utilități existente în zonă. La nevoie, se vor executa lucrări de refacere a bransamentelor la rețelele de utilități publice.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității.

3.6.2 Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului. Apele pluviale vor fi colectate și evacuate în canalul pluvial existent în zonă.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransament de la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin bransament de la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă.

3.7 Protecția mediului

Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului.

Din activitatea acestei investiții pot rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi evacuate în canalul pluvial existent în zonă;
- **apele pluviale convențional impure** - de pe parcajele compacte cu capacitatea peste 10 autoturisme (conform normelor) - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi evacuate în canalul pluvial existent în zonă.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Circulația terenurilor

Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenurilor fiind practic nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal propune conversia funcțională a zonei din:

UTR – L2az - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1÷2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu,

în

UTR CCz Zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir) activități productive mici, nepoluante și locuințe,

subzona CC1z₁ subzona centrelor de cartier, din zonele de extinderi.

Realizarea investiției reglementată prin PUZ va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece va stimula economia locală, va genera locuri noi de muncă și venituri suplimentare la bugetele central și local, provenite din taxele și impozitele aferente activităților desfășurate.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

UTR CCz Zona centrelor de cartier conţinând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, restaurante, loisir) activităţi productive mici, nepoluante şi locuinţe,
subzona **CC1z₁** subzona centrelor de cartier, din zonele de extinderi.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ – Zona rezidențială Cartier Unirii Tg.Mureş precum și prezentul Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în **UTR – UTR CCz -Zona centrelor de cartier conţinând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, restaurante, loisir) activităţi productive mici, nepoluante şi locuinţe,** subzona **CC1z₁** - subzona centrelor de cartier, din zonele de extinderi.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

III. Utilizarea terenurilor

Utilizări admise

În cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit

conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații, se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit.

În cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale.

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozite mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajare, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;

Se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri.

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin graficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare 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 terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

IV. Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1.000 mp cu un front la stradă de minim 30,0 m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,0 m, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu **minim 4 - 10 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,0 m de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 3,0 metri sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3,0 metri cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă de 4,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcă prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa 85% din suprafața parcelei.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat; clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse în limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar 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 această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 4,0 metri; 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 5,0 metri;
- 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 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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 de locuit.

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublare;
- 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 30,0 metri;
- este necesar ca prin PUZ să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - străzi și piațete;
- se pot realiza pasaj 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.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor 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 150 metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe astfel dimensionate și dispuse 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 1,20 metri înălțime.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație, P+3 pe străzile 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.
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 metri pe străzile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu 2 fire de circulație, în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea 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 25,0 metri 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.

Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri profesionale 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 "coerență" și "eleganță".

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne, de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale 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.

Spații libere și spații plantate

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având înălțimea peste 4,0 metri și diametrul tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte, iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- 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.

Împrejmuiri

- se recomandă separarea centrului de cartier de zona rezidențială adiacentă, dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri înălțime, din care 0,30 m soclu opac, dublate cu gard viu; în același mod, vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul centrului de cartier.

V. Coeficienți urbanistici

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 80 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2,2

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZOCS Angela