

Documentație pentru obținerea

**AVIZULUI COMISIEI TEHNICE
DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM**

pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR,
350/2001 ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE
ULTERIOARE**

Calea Turzii, nr. 192, mun. Cluj – Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar	DMA DEVELOPMENT SRL Str. C. A. Rosetti , nr. 23, mun. Cluj – Napoca, Jud. Cluj
Amplasament	Calea Turzii, nr. 192, mun. Cluj – Napoca, Jud. Cluj
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H 400167, Cluj-Napoca
Simbol proiect	1510 / 2024
Faza proiect	PUZ

Cluj-Napoca
iunie 2024

BORDEROU ARHITECTURA

A. PIESE SCRISE

01. FOAIE DE CAPĂT
02. BORDEROU
03. LISTA DE SEMNATURI
04. VOLUMUL I – MEMORIU DE PREZENTARE
05. VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

PUZ.01 Plan de Incadrare in Zona	-
PUZ.02 Plan de Situatie Existenta	scara 1:1000
PUZ.03 Plan Reglementari Urbanistice - Zonificare	scara 1:500
PUZ.04 Reglementari – Echipare Edilitara	scara 1:500
PUZ.05 Proprietatea Asupra Terenurilor	scara 1:500
PUZ.06 Posibilitatea de Mobilare Propusa	scara 1:500
PUZ.07 Sectiune B-B	scara 1:200
PUZ.08 Studiu Volumetric	scara 1:500
PUZ.09 Fatada Nord & Sud	scara 1:200
PUZ.10 Fatada Est & Vest	scara 1:200
PUZ.11 Studiu de Insorire	-
PUZ.12 Relatia Zona - Oras	-
PUZ.13 Conformare Spatial - Volumetrica	-
PUZ.14 Caracteristici Tesut Urban	-
PUZ.15 Posibilitatea de Mobilare Urbana	-

Intocmit,

arh. Bogdan Bradu

Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea

LISTA DE SEMNATURI - ARHITECTURA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.
Str. Călărașilor, nr.1, Pavilion H
Cluj-Napoca, jud. Cluj
Tel: +40 264 596 786;
F: +40 372 898 382

Sef proiect :

Arh. Claudiu Botea

Proiectat :

Arh. Mihai Vonica

Arh. Matei Farte

Arh. Bogdan Bradu

Verificat:

Arh. Valentin Moldovan

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
Beneficiar	DMA DEVELOPMENT S.R.L.
Amplasament	Calea Turzii, nr. 192, mun. Cluj – Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1510 / 2024
Faza de proiectare	P.U.Z.

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.01. Obiectul PUZ

II.01.1 Investitia propusa

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE**” în mun. Cluj Napoca, Calea Turzii, nr. 192.

II.01.2 Investitor / beneficiar /proprietar:

DMA DEVELOPMENT S.R.L.

Str. C. A. Rosetti , nr. 23, mun. Cluj – Napoca, Jud. Cluj
CUI 33597240, Nr. Reg. J12/2733/18.09.2014

II. 02. Încadrarea în zonă – Amplasament

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona Sudica a orasului, pe strada Calea Turzii, nr. 192. Zona studiata are un caracter preponderent economic la nordul parcelei si caracter preponderent rezidential la sudul parcelei.

Surse de documentare

Ridicarea topografică
Extrase C.F.
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
Harta orasului de pe siteul Primariei Cluj-Napoca
Google Maps
Avize retele
C.U. nr. 812 din 12.04.2023

Concluzii din sursele de documentare:

Conform regulament PUG:

UTR Uec – zona de urbanizare – zona de activitati economice de tip comercial en detail – desfasurate in unitati de mari dimensiuni – big box, mall, showroom

Indici Urbanistici: **POT**_{max} = 35%, **CUT**_{max} = 1

UTR VPr – zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica.

Indici Urbanistici: **POT**_{max} = 0%, **CUT**_{max} = 0

II.03. Adresa investitiei:

Calea Turzii, nr. 192, Cluj – Napoca, jud. Cluj

II.04. Delimitarea zonei reglementate prin prezentul PUZ:

Teritoriul studiat prin PUZ este delimitat la nord de proprietate privata (Nr. Cad. 265672), la sud de strada Gherase Dendrino, la est de Calea Turzii si la Vest de proprietati private (Nr. Cad. 352567 si Nr. Cad 352036) si de UTR VPr.

Terenul reglementat este delimitat la nord de proprietate privata (Nr. Cad. 265672), la sud de proprietati private (Nr. Cad. 311096, Nr. Cad. 327073, Nr. Cad. 327074, Nr. Cad. 312078, Nr, Cad. 317257, Nr. Cad. 317258, Nr. Cad. 315886, Nr. Cad. 315887, Nr. Cad. 311878), la est Calea Turzii si la vest proprietati private (Nr. Cad. 352567, Nr. Cad. 352036).

III. SITUATIA EXISTENTA

01. Descrierea terenului

Situatia existenta:

Parcelele studiate prin prezentul PUZ, cu o suprafata totala de **11102.6 mp**, sunt situate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră.

Regim juridic

Parcela reglementata prin prezentul PUZ, cu o suprafata de **6000mp** este identificata cu C.F. 261508, nr. CAD 261508.

Parcelele studiate:

Extras CF nr. 261508 – zona reglementata prin PUZ :

S_{TEREN} = 6000 mp, Nr. CAD: 261508;

Extras CF nr. 327073;

Extras CF nr. 327074;

Extras CF nr. 317257;

Extras CF nr. 317258;

Extras CF nr. 315887;

Extras CF nr. 312078;

Extras CF nr. 311878.

Actualmente pe terenul studiat exista un numar de sapte constructii cu functiune de locuinta individuala situate la sud de parcela reglementata.

Regim economic

Destinatia zonei este zonă de activități economice de tip retail, cash&carry, showroom, comerț de tip big box (UTR UEc) si zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților, de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică (UTR VPr).

Zona este incadrata in zona de impozitare « B » conform H.C.L. 908/19.12.2019.

Regimul tehnic

Nu sunt inscrieri privitoare la sarcini in CF-uri.

Conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, ampalsamentul care face obiectul acestei documentatii se afla in zona functionala **UTR UEc** = zonă de activități economice de tip retail, cash&carry, showroom, comerț de tip big box si **UTR VPr** = zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților, de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică.

Parametrii tehnici maximi admisi **UTR UEc** sunt:

POT_{max} = 35%

CUT_{max} = 1

Parametrii tehnici maximi admisi **UTR VPr** sunt:

POT = 0%
CUT = 0%

Pe terenurile studiate propuse pentru studiu PUZ se gasesc in momentul de fata 7 constructii cu functiunea de locuinte individuale identificate astfel:

- o constructie pe parcela identificata cu CF nr. 327073;
- o constructie pe parcela identificata cu CF nr. 327074;
- o constructie pe parcela identificata cu CF nr. 312078;
- o constructie pe parcela identificata cu CF nr. 317257;
- o constructie pe parcela identificata cu CF nr. 317258;
- o constructie pe parcela identificata cu CF nr. 315886;
- o constructie pe parcela identificata cu CF nr. 315887.

Geometria terenului

Zona studiata are forma poligonala neregulata cu o panta de aproximativ 6,5m de la nord-est spre sud-vest, fiind marginita pe nord, vest si sud de proprietati private, iar la nord-est Calea Turzii.

III. 02. Vecinatati

Nord: proprietate privata – UTR VPr / UTR UEc
Sud: proprietati private – UTR UEc
Est: Calea Turzii (CF nr. 343568)
Vest: proprietati private – UTR VPr / UTR Em PUZ

III. 03. Cai de comunicatie – accese

Amplasamentul este accesibil pietonal si auto din Calea Turzii cu un profil de cca. 15.60m. Conform PUG Cluj-Napoca in vigoare, Calea Turzii este propusa pentru largile la profil tip I.A – 54m.

III. 04. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

V. SITUATIA PROPUA

IV.01. Elemente de tema – operatiuni propuse

In contextul restructurarii urbane in zona studiata, se propune reglementarea urbanistica pentru parcela cu nr. cad. 261508 (S teren = 6000mp) in vederea construirii unei cladiri cu functiune de servicii.

Imobilul propus va avea suprafata construita totala de **958.09mp**, iar suprafata construita desfasurata totala de **6569.4mp (3920.76 mp)** suprafata construita desfasurata calcul CUT). Regimul de inaltime propus este **1-3S+P+3E**.

IV.01.01 Descrierea imobilului propus.

Imobilul propus se va desfasura de-a lungul parcelei si va avea urmatoarele limite edificabile:

- Limita frontala UTR VPr;
- Limita posterioara UTR VPr;
- Limita laterala dreapta: retragere minim H/2 dar minim 6 metri;
- Limita laterala stanga UTR VPr.

Imobilul propus are ca regim de inaltime 1-3S+P+3E cu inaltimea maxima de 16.2 metri.

IV.02. Mod de integrare in zona

a) Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Solutia propusa prin PUZ pentru organizarea circulatiei in zona studiata, precum si legaturile dintre aceasta si reseaua majora a municipiului Cluj Napoca s-a facut tinand cont de:

- trama stradala existenta;
- tendinta de dezvoltare urbanistica a perimetrului studiat;
- caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Accesul auto si pietonal in zona reglementata prin actualul PUZ se va face din Calea Turzii. Calea de acces de incinta va fi compusa din carosabil (doua benzi dublu sens) in latime de 5.6m si doua trotuare de 1.4m latime. Accesul in subsolul imobilului propus se va face printr-o rampa cu dublu sens cu o latime minima de 5.5m si declivitate maxima de 16%.

Se vor propune un numar de 50 de parcare din care 2 parcare pentru persoane cu handicap situate in subsolurile cladirii.

b) Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Imobilul propus se va alinia la nord, est si vest la limita UTR VPr iar la limita sudica se va reragere minim H/2 dar nu mai putin de 6 metri.

c) Regimul de inaltime

1-3S+P+3E
Hmax = 16.2m

d) Utilitatile edilitare

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

e) Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate, in platforme ingropate ecologice cu colectare selectiva, in interiorul parcelelor, si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

IV.03. Indicatori propusi

Prin PUZ se propune modificarea UTR existent UEc in UTR Ec*.

SUPRAFETE ZONIFICARE					
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
S teren reglementata		6000.00	100.00	6000.00	100.00
	S UTR UEc	2715.10	45.25	0.00	0.00
	S UTR VPr	3284.90	54.75	3284.90	54.75
	S UTR Ec*	0.00	0.00	2715.10	45.25

UTR	EXISTENT		PROPUS	
	conform PUG		conform PUZ	
	UTR UEc		UTR Ec*	
	Zona Urbanizare		Zonă de activitati economice cu caracter terțiar	

INDICI URBANISTICI		
POT max	-	35%
CUT max	-	1.20

CARACTERISTICI TEHNICE		
Regim de inaltime	-	(3S)+3E+R
H max	0 m	25
Spatii verzi min	0 %	20%

IV.04. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		6000.00		(proponere de mobilare)					
		Existent	UEc	Existent	Vpr	Propus	Ec*	Propus	VPr
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren studiat/reglementat	2737.40	45.62	3262.60	54.38	2737.40	45.62	3262.60	54.38
2	S circulatii	-	-	-	-	174.10	6.36	515.00	15.78
2.1	auto	-	-	-	-	123.60	4.52	418.70	12.83
2.2	pietonale	-	-	-	-	50.50	1.84	96.30	2.95
3	S construita	-	-	-	-	958.09	35.00	0.00	0.00
4	S teren neamenajat	2737.40	100.00	3262.60	100.00	-	-	-	-
5	S spatii verzi pe sol natural	2737.40	100.00	3262.60	100.00	1406.30	51.37	2747.60	84.22
6	S propusa spre dezmembrare	0.00	0.00	0.00	0.00	1059.80	38.72	4.30	0.13
7	S construita desfasurata calcul CUT					3920.76		0.00	
7.1	S construita desfasurata totala inclusiv subsoluri		0			6569.40		0.00	
8	INDICI URBANISTICI								
	POT	0.00		0.00		35 %		0	
	CUT	0.00		0.00		1.20		0.00	
9	CARACTERISTICI TEHNICE								
	Regim inaltime - propus					35+P+3E			
	Regim inaltime max conform Ec*					(1-3S)+P+3E+ER			
	H maxim - propus					16.20			
	H maxim conform Ec*					25			
10	BILANT PARCARI								
	NR TOTAL parcari auto propuse					50			
	parcari propuse la sol					0			
	parcari propuse la subsol					50			
	parcari pt persoane cu dizabilitati					2			
11	SUPRAFATA CALCUL POT					2737.40			
11.1	SUPRAFATA CALCUL CUT					3267.30			

Redactat,
arh. Bogdan Bradu

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 Dispoziții generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „**Elaborare P.U.Z. in conditiile legii nr. 350/2001 actualizata, operatiuni notariale**” Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului

Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea interventiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor acestui plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.

2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Amplasamentul studiat se afla in zona cu risc mediu – mare de alunecari de teren.
Pentru teritoriile clasificate ca prezentând o probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren, documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și, în plus, vor include studii de stabilitate generală;

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

In sensul prezentului regulament, in ceea ce priveste regulile de amplasare si retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate, prin limite de proprietate se va intelege:

- **limitele intre suprafata de teren studiata in PUZ si parcelele invecinate;**

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3 Zonificare functionala

3.1 Unitati si subunitati functionale

Prin PUG in vigoare suprafata de teren studiata face parte din UTR Uec si UTR VPr. Prin prezentul PUZ si a reglementarilor se propune ca zona reglementata sa apartina unui UTR ce va fi redenumit ca **UTR Ec***. Regulamentul acestui UTR are la baza regulamentul pentru UTR Ec din cadrul PUG Cluj Napoca.

INDICI URBANISTICI

Se vor respecta indicii urbanistici la nivelul intregului ansamblu, care se va raporta la RLU Ec*.

SPATII VERZI

Suprafata de spatiu verde necesara se va raporta la intreaga zona reglementata de 6000 m² (2715.1 in UTR UEc) si va respecta suprafata minima de 20% din aceasta suprafata.

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

4.1 Ec* - Zona de activitati economice cu caracter tertiat

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

A. CONDITIONARI PRIMARE

Nu este cazul.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6).

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip comercial, de mari dimensiuni.

1. UTILIZĂRI ADMISE

a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp;

(b) comerț și servicii organizate în sistem "mall";

(c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

(d) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir;

(e) administrative – birouri, sedii de companii;

(f) financiar-bancare;

(g) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;

(h) cercetare științifică;

(i) culturale;

(j) sanătate, servicii medicale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip,

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Limita frontala a cladirii se va situa pe limita intre UTR VPr si UTR Ec*.

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

Retragerea clădirilor față de limita laterala dreapta a parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita laterala stanga si limita posterioara va fi pe limita dintre UTR VPr si UTR Ec*.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor

staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3E+R.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 1.2

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.