

S.C. TEKTURA S.R.L.  
TG.MURES

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“Amplasare hala confectionii metalice”**  
**str . 8 Martie nr.36/A TG.MURES**  
**TG.MURES**

## **BORDEROU**

### **piese scrise si desenate**

Memoriu general  
Regulament aferent PUZ  
Certificat de urbanism nr.1185/2009  
Hotararea CLM Tg.Mures nr.245/2009  
Extras de carte funciara nr.120445  
Aviz Aquaserv nr.5547/2009  
Aviz SC Electrica nr.727/8640/2009  
Aviz SC EON Gaz nr.7054/2009  
Aviz ROMTELECOM S.A. nr.917/2009  
Aviz ISU nr.1113478/2009  
Aviz sanitar nr.2496/2009  
Aviz APM nr.4892/2009  
Studiu geotehnic  
Certificat de inregistrare SC TEXMUR SRL

#### Plan incadrare in PUG

A00	Plan incadrare in zona.....	sc. 1:5000
A0	Plan de situatie.....	sc. 1:500
A1	Situatie existenta.....	sc. 1:100
A2	Reglementari urbanistice.....	sc. 1:100
A3	Reglementari ediltare.....	sc. 1:100
A4	Obiective de utilitate publica.....	sc. 1:100
A5	Posibilitati de mobilare urbana.....	sc. 1:100

## MEMORIU GENERAL

P.U.Z. “Amplasare hala confectii metalice”  
str .8 Martie nr.36/A TG.MURES

### 1. ÎNTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal “Amplasare hala confectii metalice” str .8 Martie nr.36/A TG.MURES
- ◆ Proiectant: SC TEKTURA Srl - Târgu Mureș
  - ◆ Data elaborării : trimestrul II. 2009

#### 1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de vest a municipiului în vecinătatea funcțiunilor de producție, zona fiind cunoscută și sub denumirea de "zona industrială Tg.Mureș".

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General și detaliază o porțiune aferentă străzii 8 Martie pentru care există suficiente elemente de identificare :A12 –zona activitatilor productive si de servicii  
A12a –Subzona unitatilor predominant industriale.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă., fiind identificată în PUG ca zona mai sus amintita.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord incinta fostei tesatorii de matase din care s-a dezmembrat terenul studiat, spre est strada de acces ,spre sud si vest alte incinte de productie.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent) s-a stabilit pentru această zonă utilizările de

mai sus admise, prin aceasta propunându-se conservarea caracterului funcțional al zonei.

Utilizari admise : conform caracteristicilor de functionare precizate in specificatia functionala (activitati industriale, productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant, dsfasurate in constructii industrial mari si mijlocii.

Planul Urbanistic Zonal ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă intermediară în procesul de definire urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiilor urmând să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibililor investitori ce dețin sursele financiare necesare demarării și definitivării construcțiilor.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str.8 Martie din care se dezvoltă inelul alcătuit de str.Duzilor .

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor în inel ce deserveșc unitati de productie si zona rezidențială din vecinatate.

Circulația locală se va rezolva prin creerea unui acces carosabil de deservire din traseele principale, în spațiul funcțiilor propuse pe parcela studiata.

Construcția propusa prin acest P.U.Z. este următoarea:

Hala parter pentru confectii metalice, precum și spatii de acces carosabile, parcaje.

Pe terenul luat în studiu exista ,dezmembrata, o parcela de 3.000 mp.

Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare.

Indicatori urbanistici propusi :

POT – 35,0%

CUT (coeficient volumetric – 2,12 mc/mp teren)

Conform avizelor de la furnizori în zona de amplasament sunt rețele tehnico-edilitare stradale si de incinta, condițiile de racordare si de protejare a acestora urmând să se stabilească de comun acord cu gestionarii de rețele.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificare și comasare.

## **2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### **2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate**

În cadrul Planului Urbanistic de General și a studiilor succesive acestuia s-a stabilit pentru aceasta zonă un caracter mixt. Astfel zona își conserva vocația de zonă destinata activitatilor productive si de servicii nepoluante.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, inelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată, prevederi generale ale zonei AI2 .

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la nord de incinta fostei tesatorii de matase, spre est strada de acces spre vest si spre sud alte incinte de productie

Intreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-sud.

**3.1. Regimul juridic** al terenului este specificat în planșa 1 și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal (strada 8 Martie si str.Duzilor).

Teritoriul parcelei studiate are o suprafață de 3000 mp. din care 100% mp. sunt proprietate privată

### 3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-au întocmit studii geotehnice executându-se foraje și studii de stabilitate.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, arată o structură a straturilor configurată astfel:

- ◆ strat de beton (0,20 m) si umplutura (0,20-0,80 m);
- ◆ praf argilos galben (0,80-3,5m);
- ◆ praf nisipos galben (3,50-6,0m);.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă fără măsuri speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane (nu a fost interceptat pana la adancimea de forare);

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

### 3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ neregulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate paralel si perpendicular pe str.8 Martie.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt reduse determinate de situarea terenului studiat, aferent str. 8 Martie cu un prospect relativ minor.

În acest sens zona nu participă la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundara.

### 3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este de intensitate medie.

Strada 8 Martie are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiunilor din zonă.

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu a fost crearea unui acces direct necesar deservirii parcelei mobilate cu hala. Acest acces va avea pante și profile adecvate funcțiilor deservite.

### **3.5. Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare: pe strada 8 Martie există rețele de alimentare cu apă-canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Incinta SC TEXMUR SRL dispune de bransamente la rețelele susamintite având contracte de furnizare cu sc EON Gaz srl;sc Electrica sa;sc Salubriserv s.a.;sc Aquaserv s.a.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării halei la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

## **4. PROPUNERI**

### **4.1. Elemente de temă**

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele existente care să conserve și să îmbunătățească regimul de constructibilitate și posibilitățile de mobilare ale zonei. Având accesul asigurat parcela studiată, se propune a fi mobilată cu o hala pentru confecții metalice – funcțiune de producție- de anvergură medie compatibilă cu caracterul zonei definit prin PUG.

În zonă parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunând, pe viitor, corelații prin servituți de trecere sau schimburi de teren care să asigure respectarea prevederilor din Planul urbanistic general.

### **4.2. Descrierea soluției**

Suprafața de teren de 3000 mp din incinta SC TEXMUR SRL este liberă de construcții. Hala de depozitare semifabricate și confecții metalice propusă pentru construire pe acest teren are dimensiunile 63 x 13,3 x 5,5 m.

Pe latura longitudinală a halei se va construi o copertină pe structura metalică independentă de hala la adăpostul căreia se vor executa lucrări de asamblare component de dimensiuni agabaritice.

Procesul tehnologic de debitare și confecționare a tablei și profilelor metalice nu este generator de factori poluanți pentru mediul înconjurător.

Mobilarea propusă s-a realizat cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității și ale prevederilor PUG - et.II.

Premiza studiului o dă ideea ca implantarea unor clădiri noi ca etape de construcție ce preced studiul de ansamblu a zonei să nu constituie un obstacol în dezvoltarea coerentă ulterioară.

### **4.3. Organizarea circulației**

Date fiind caracterul spontan al parcelării fără respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită traseului relativ aglomerat al str. 8 Martie, s-a ales varianta creării de spații de manevra și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, funcțiunea propusă trebuind să aibă posibilități de parcare în spațiul curții.

În afara de aceasta pe parcela va exista posibilitatea accesului carosabil în scopul asigurării spațiului de manevra în funcție de amplitudinea programului funcțional.

#### **4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată persoanelor juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor aferente și al trotuarelor de deservire).

#### **4.5. Regimul de aliniere**

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; calea de acces, impune distanțe minime de protecție împotriva poluării aerului și a poluării fonice, regimul de construibilitate stabilit prin PUZ propune o retragere de cca. 45,0 m față de aliniamentul general al străzii 8 Martie, retragere rezultată din dezmembrarea terenului.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit precum și dorința de a conserva caracterul zonei, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite alternând cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare ai terenului POT, CUT.

Astfel în funcție de mărimea parcelei zona construibilă s-a delimitat pe alte criterii (posibilități de acces, gabarite necesare pentru construcția halei) decât cele legate de constituirea unui front.

#### **4.6. Regimul de înălțime**

Înălțimea maximă la coama propusă de 10 m, pentru funcțiunea de producție se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente față de zone studiate și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 35,0%.

#### **4.7. Modul de utilizare a terenului**

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 35,0% și cu un coeficient volumetric de 2,12 mc/mp teren, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului propus prin PUG.

#### **4.8. Plantați**

Zona face parte din zona cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților și în lungul căilor de acces.

#### 4.9. Echiparea edilitară

Clădirea va beneficia de racord și branșament individual de alimentare cu apă și canalizare, din str.8 Martie. În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada 8 Martie, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

#### 4.10. Bilanț teritorial

##### 4.10.a Bilanț teritorial parcela studiată

##### 4.10.1.b. Zonificarea funcțional pe zona studiată

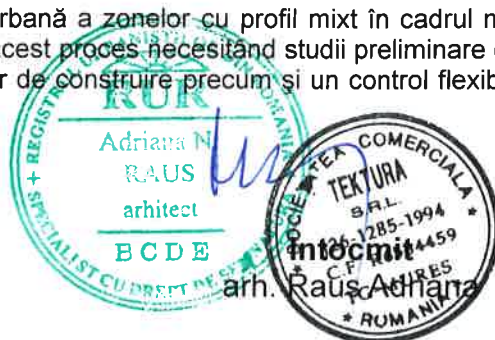
	<b>Teritoriul aferent</b>	<b>Existent mp.</b>	<b>Existent %</b>	<b>Propus mp.</b>	<b>Propus %</b>
1.	Activități productive și de construcții	-	-	1.025,0	34,00
2.	Spații verzi amenajate	-	-	600,0	20,00
3.	Spații pietonale	-	-	150,0	5,00
4.	Circulații carosabile, parcaje	-	-	1.150,0	38,50
5.	Alte zone teren neconstruit	3.000,0	100,00	75,0	2,50
6.	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3.000,0</b>	<b>100,00</b>	<b>3.000,0</b>	<b>100,00</b>

##### 4.10.2. Proprietatea și circulația terenurilor

	<b>Teritoriul aferent</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
		<b>mp.</b>	<b>%</b>	<b>mp.</b>	<b>%</b>
1.	a) proprietatea privată	3.000,0	100,00	3.000,0	100,00
2.	b) proprietatea publică				
3.	<b>TOTAL</b>	<b>3.000,0</b>	<b>100,00</b>	<b>3.000,0</b>	<b>100,00</b>

#### 5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor cu profil mixt în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.





**S.C. TEKTURA S.R.L.**  
**TÂRGU - MURES**

# **REGULAMENT**

**afereant PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„HALĂ CONFECTII METALICE – STR.8**  
**MARTIE NR.36/A-TG.MURES - JUD. MUREȘ”**

# REGULAMENT

## afereant PLAN URBANISTIC ZONAL „HALĂ CONFECTII METALICE – STR.8 MARTIE NR.36/A-TG.MURES - JUD. MUREȘ”

### DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele A/1, A/2, A/3, A/4, A/5.

### STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

#### GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

##### SECȚIUNEA I ⇒ Utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

##### SECȚIUNEA II ⇒ Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi.

Se înscrie în unitatea teritorială de referință stabilită prin PUG

**A/2 Zona de activități productive și de servicii**

subzona implementărilor IMM productive și de servicii

**Generalități: caracterul zonei**

Zona este constituita din mixarea diferitelor functiuni pentru servicii si mica productie nepoluanta.

Se propune ca zona sa se compuna dintr-o singura unitate teritoriala de referinta:

subzona implementarilor IMM productive si de servicii

## **SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art.1 - Utilizări admise**

Pentru UTR studiat sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare prevazute pentru mica productie si servicii compatibile si nepoluante.

→ Activitati pentru servicii si mica productie nepoluanta desfasurata in constructii de anvergura mica si medie

- \* Mica productie si depozitarea materialelor ,productie de capacitate mica si medie si caracter nepoluant in raport cu vecinatatile.
- \* Prestari de servicii care nu necesita suprafete mari de teren

### **Art.2 - Utilizări admise cu conditionari**

→ Activitatile preconizate vor fi permise cu conditia respectarii tuturor normelor si Normativelor de mediu si sanitar-veterinare in vigoare si cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii in zona.

### **Art.3 - Utilizări interzise**

- In unitatea teritoriala de referinta a zonei studiate se interzice amplasarea de activitati care nu respecta Normele protectiei mediului si care nu corespund caracterului zonei.
- Se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia celor de serviciu.

## **SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

→ conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **20,0** metri în toate UTR din zonă și o suprafața minimă de **3000,0** mp.Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati de productie.
- Dimensiunile, cu exceptia prevederilor legate de frontul minim stradal, se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, dezmembrari, instrainare,etc.).In cazul in care in momentul aprobarii prezentului

regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior se admit comasari ale acestora.In cazul parcelei studiate ,rezultata din dezmembrari anterioare se admite un front minim de 12,0 m la strada,compensat de forma geometrica a parcelei care permite mobilarea ei cu cladirea halei de productie.

#### **Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

→ prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10 metri pe străzile de categoria a II-a;
- 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

#### **Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor în situația existenței golurilor în pereții clădirilor.Se admite amplasarea catre vecinatati de copertine de protectie pana la limita cu acestea cu acordul vecinilor direct afectati. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor decat cu acordul vecinilor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului in aceleasi conditii.
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei ,delimitat de cladiri existente,la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 5,0 metri.

#### **Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanță între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate, dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

#### **Art.8 - Circulații și accese**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

#### **Art.9 - Staționarea autovehiculelor**

→ staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și timpul funcționării clădirilor se va face în afara

regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior se admit comasari ale acestora. In cazul parcelei studiate ,rezultata din dezmembrari anterioare se admite un front minim de 12,0 m la strada,compensat de forma geometrica a parcelei care permite mobilarea ei cu cladirea halei de productie.

#### **Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

→ prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10 metri pe străzile de categoria a II-a;
- 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

#### **Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor în situația existenței golurilor în pereții clădirilor. Se admite amplasarea catre vecinatati de copertine de protectie pana la limita cu acestea cu acordul vecinilor direct afectati. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor decat cu acordul vecinilor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului in aceleasi conditii.
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei ,delimitat de cladiri existente, la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 5,0 metri.

#### **Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanță între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate, dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

#### **Art.8 - Circulații și accese**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

#### **Art.9 - Staționarea autovehiculelor**

→ staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și timpul funcționării clădirilor se va face în afara

drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament maxim 20% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția, înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m și plantării zonei.

#### **Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă stabilită prin PUZ și va fi acordată cu înălțimea din unitățile de referință înconjurătoare;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- \* volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile;
- \* fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- \* tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

#### **Art.12 - Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi dotate cu sisteme de alimentare apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

#### **Art.13 - Spații libere și spații plantate**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajat încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

#### **Art.14 - Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maximi 2,20 metri, din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați, denși arbori și arbuști;

**SECȚIUNEA III  
POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE  
ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- conform PUZ dar nu peste 50%.

**Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 5 mc/mp. teren.

