

BENEFICIAR: RADU MARIA

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal

Mansardare restaurant
"MUREȘUL"

Tg-Mureș, str. Zăgazului, nr.14

Noiembrie 2009

BENEFICIAR: RADU MARIA

P **Plan** ***U*** **Urbanistic** ***Z*** **Zonal**

Mansardare restaurant „Murezul”

Tg-Mureș, Str. Zăgazului, nr. 14

Proiect nr. 299.0

Întocmit: SC ”Aalto PROiect” SRL

Noiembrie 2009

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL

- 1 INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal
 - 1.3. Surse documentare – baza topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
 - 2.1. Date privind evoluția zonei
 - 2.2. Încadrare în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenului
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obștiuni ale populației

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi PUG Mun. Tg-Mures
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial
 - 3.6. Echipare edilitară
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PARTEA DESENATĂ

Planșe P.U.Z.

A1	Plan de Încadrare în Localitate	scara 1 : 5000
A2/a	Situație existentă-cartare	scara 1 : 1000
A2 /b	Situația Existentă-Analiza geotehnică	scara 1 : 500
A3	Reglementării	scara 1 : 500
A4	Secțiuni prin teren	scara 1 : 500
A5	Reglementări edilitare	scara 1 : 500
A6	Tipul de proprietate	scara 1 : 500

Proiectat :	SC "Aalto Proiect" SRL	Investiția :	Mansardare restaurantul „Mureșul”
Proiect nr. :	299.0 – 2009		Tg-Mureș, str. Zăgazului, nr.14
Beneficiar :	Radu Maria	Obiectul:	Plan Urbanistic Zonal

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare se executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, Radu Maria la recomandarea Consiliului Local a Municipiului Tg-Mureș prin Certificatul de Urbanism nr. 1312 din 18 octombrie 2009.

Prin intermediul acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru mansardarea restaurantului « Mureșul»

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* **PLAN URBANISTIC ZONAL**
Mansardare restaurant „Muresul”
- *Beneficiar:* Radu Maria
- *Proiectat :* S.C. ”Aalto proiect” S.R.L.
Tg. Mureș, str. Cutezanței nr. 22
- *Data elaborării:* Noiembrie 2009

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul studiat are o suprafață de 605 mp, este situat în intravilanul Municipiului Tg-Mureș;
Conform Extrasului de Carte Funciară nr.122455, nr. Cadastral 1387/2, nr.Top: 2402/1/1/1/2; 2399/3/2/2/2; 2402/1/2/1/2; 2399/3/2/1/1/2; 2403/2/2; 2403/22; 2403/1/1/2; 5784/1/2/1/1/2; 2402/1/2/2/2; 5784/1/2/2/2; 2397/29/2/1; 2399/3/2/1/2/2;

Proprietarul dorește să mărească capacitatea restaurantului, prin mansardare.

Conform planșei nr. A2/b, lotul de teren este mobilat cu o construcție care funcționează ca restaurant, bucătărie, bar și dependințe, iar în curte sunt două terase.

Planul Urbanistic Zonal stabilește posibilitatea numărului necesar de locuri de parcare a autovehiculelor, cartarea zonei U.T.R. L2a și U.T.R. AI2a, pentru stabilirea POT-ului și CUT-ului maxim.

1.3. Surse documentare

Pentru a cunoaște situația existentă, respectiv cotele existente pe teren, s-a executat o lucrare de ridicare topografică (Planșa nr. A-2/a) întocmit de S.C. CAD MASTER S.R.L., vizat de O.C.P.I. Mureș/2899/14363 (data nedescifrabilă).

Documentațiile care stabilesc zonificarea funcțională din zonă sunt:

- Planul Urbanistic General al Mun. Tg-Mureș;
- Certificatul de Urbanism nr.1312 din 10.08.2009 eliberat de Primăria Mun. Tg-Mureș;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Date privind evoluția zonei

Terenul în cauză este într-o continuă metamorfozare: întreprinderi care nu mai funcționează, clădiri preluate de instituții de stat, cumpărate de particulari etc. Restaurantul doamnei Radu Maria funcționează momentan cu cca. 100 de locuri și se dorește mansardare acestuia, pentru mărirea restaurantului la 200 de locuri.

2.2. Încadrarea în localitate

Imobilul este amplasat în intravilanul Municipiului Tg-Mureș, având vecinătățile:

- în partea stângă: SC MUREȘUL SA
- în partea dreapta și în spate: SC TOP JOY SRL
- În față drumul de deservire, str. Zăgazului

Accesul cel mai la îndemână este direct din drumul de deservire, str. Zăgazului. Accesul cu autovehicule, în incinta terenului studiat se face prin partea stânga, iar cea pietonală, la mijlocul limitei de teren, în partea din față.

Suprafața imobilului care face obiectul actualului proiect este de 605 mp.
Suprafața zonei studiate este de 703 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte zona studiată, este situat într-o zonă cu suprafață plană, zonă de luncă, pe malul stâng al râului Mureș. În general relieful este lin, fără fragmentări sau denivelări locale deosebite, specific pentru lunca majoră locală în această parte, teren amenajat prin umpluturi recente.

2.4. Circulația

Circulația, în prezent, se desfășoară pe un drum de deservire (str. Zăgazului), care face legătura între cartierul Aleea Carpați și cartierul 7 Noiembrie. Drumul actual are o lățime de cca. 8,70 m, pavat cu piatră cubică, având un trotuar de 1,20m pe partea către restaurant.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată: terenul este parțial construit, fiind ocupat ocupat cu o construcție cu parter și subsol tehnic, în care funcționează un bar, un restaurant, o bucătărie și dependințe.
- Relaționări între funcțiuni: o singură funcțiune, alimentație publică.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: conform planului A2/a, a fost cartata zona UTR L2a și UTR AI2a, cu scopul stabilirii fondului de construcții existente (structura și starea construcțiilor) și calcularea POT și CUT;
 - Zona L2a:** - POT este de 41,56%
 - CUT este de 0,49

 - Zona AI2a:** - POT este de 47,50%
 - CUT este de 0,83
- Imobilul are limitele marcate.
- Aspecte calitative ale fondului construit: Restaurantul este o construcție semidurabilă, în stare mediocră;

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: strada Zăgazului;
- Asigurarea cu spații verzi, nu este.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: nu sunt.
- Principalele disfuncționalități: nu sunt.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul fiind mobilat cu construcții, este dotat cu rețele edilitare de toate categoriile.

Alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze sunt asigurate din strada Zăgazului.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural – nu sunt probleme deosebite de semnalat;
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există;
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu. Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Conform Certificatului de Urbanism, proprietarul dorește mansardarea restaurantului, pentru a mări capacitatea acestuia, de la un număr de 100 de locuri, la 200 de locuri. Conform populației interogate cu ocazia cartării în zonă investiția nu este deranjantă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cazul fundațiilor de adâncime de peste 2,00 - 2,50 m există posibilitatea prevederii ale epuimentelor de apă, cu debite corespunzătoare, adică pentru a nu se antrena particula fină și sprijinirea groapei de fundație, pentru protejarea

pereților împotriva surpărilor se recomandă efectuarea de hidroizolații la fundații și pereți. Din aceste motive se recomandă efectuarea subsolului tehnic peste acest nivel, din cauza variației nivelului hidrostatic în timpul mișcărilor forțate, cauzate de nivelul apei din canalul artificial.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, care este grupa F, având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $a_g = 0,16$ g, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 100 de ani, indici seismici de calcul $K_s = 0,12$ (coeficient de seismicitate) și $T_c = 0,70$ s (perioadă de colț) .

3.2. Prevederi ale PUG Mun. Tg-Mureș

Utilizări Admise: activități productive și serviciu cu profil nepoluant, distribuția și depozitarea materialelor produse, cercetarea industrială, locuințe strict necesare pentru conducere și asigurarea pazei unităților. Construcțiile noi se vor încadra în arhitectura zonei, vor avea aspect modern și vor amorniza cu construcțiile învecinate. Staționarea autovehiculelor și aprovizionarea se va soluționa în propria curte, atât pentru vehiculele societății comerciale și al angajaților cât și a clienților, sau la un parcaj auto la maxim 250m distanță, prin concesionare sau închiriere. Se va asigura acces auto de minim 4 m lățime în curte, dintr-o circulație publică. H maxim al clădirii este de 20 m, POT max = 50%, CUT max = 10 mc/mp teren. Construcțiile vor avea acoperișul cu pantă de scurgere către stradă și propria curte. Se interzice realizarea pereților de foc vizibile din stradă. Se interzice staționarea autovehiculelor în stradă. Se vor respecta prevederile Codului Civil. Terenul construibil numai dacă are suprafața minimă de 3 000 mp și o înălțime de minim 4 m. Modificările documentațiilor de urbanism aprobate se vor realiza cu respectarea prevederilor L 350/2001.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Deoarece în partea stângă a terenului studiat, sunt construcții cu un etaj, iar în partea dreaptă a acestuia, numai cu parter, se propune și se permite mansardarea restaurantului, pentru amornizarea cadrului construit.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația vehiculară se menține pe traseul actual, adică pe strada Zăgazului.

La ora actuală parcare a autovehiculelor nu este rezolvată, astfel se propune rezolvarea lor, pe domeniul public, pe strada Margaretelor, la o distanță de cca. 150 m de restaurant. Pe acest teren se pot realiza cca. 14 - 15 locuri de parcare. Conform declarației anexate, vecinul din dreapta permite, parcare a autovehiculelor în incinta unității care îi aparține. Astfel se poate rezolva parcare a cca. 20 - 30 de autoturisme pentru situațiile critice când sunt organizate nunți, petreceri etc.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul are o forma de aproape dreptunghiulară, cu o lățime, pe latura orientată spre stradă de 18,30 m, în partea stângă 33,00m, în dreapta terenului studiat de 34,70m, iar pe latura posterioară de 18,51 m.

Clădirea are o retragere, față de stradă, de 6,5 m și 13,0 m de la axul strazii.

Suprafața teritoriului studiat este de 703mp.

○ Bilanț teritorial – P.U.Z. Restaurant Mureșul

Nr. crt.	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniul public	98	13,94	98	13,94
	a).Circulație carosabilă	77	10,95	77	10,95
	b).Circulație pietonală	21	2,99	21	2,99
2.	Domeniul privat	605	86,06	605	86,06
	- Terasă	98	13,94	98	13,9
	- Construcții	305	43,38	305	43,38
	- Circulație carosabilă	123	17,50	123	17,50
	- Circulație pietonală	9	1,28	9	1,28
	- Curte	70	9,96	70	9,96
ZONA STUDIATĂ		703	100,00	703	100,00

○ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația clădirilor: P + M (înălțime maximă +8,00 m).

○ Regimul de aliniere a construcțiilor

La stabilirea regimului de aliniere s-a ținut cont de funcțiunea clădirilor propuse de efectele compoziționale.

Clădirea are o retragere, față de stradă, de 6,5 m și 13,0m de la axul străzii.

○ Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficienți: - existenți			- propuși
	UTR L2a	UTR AI2a	zona studiată	zona studiată
P.O.T.	41,56%	47,50%	43,39%	47,50%
C.U.T.	0,49	0,83	0,43	1,00

Notă: prin mansardarea restaurantului, în zona studiată, CUT - ul devine 0,87.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul fiind cu construcții, este dotat cu rețele edilitare.

Alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze sunt asigurate din strada Zăgazului.

3.7. Protecția mediului

Fiind vorba de un restaurant existent, prin mansardare nu afectează cu nimic protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

Restaurantul este obiectiv de importanță publică și este singurul obiectiv din zona studiată.

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Restaurant 200 locuri.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 703 mp, din care 98 mp aparține de domeniul public de interes local (străzi).

3.8.3. Circulația terenurilor

Nu este cazul unor transferuri de terenuri, decât în privința parcarilor care sunt propuse pe strada Margaretelor lângă intrarea vecinului care și-a dat acceptul pentru găzduirea parcării unor autoturisme.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Mansardarea restaurantului studiată, de 703 mp, va completa zona de dotări și servicii, zona UTR L2a (preponderent cu locuințe) și UTR AI2a (preponderent industrie și servicii).

Documentațiile tehnice vor fi autorizate de consiliul local și avizate de forurile competente.

Întocmit,
Arh. Petru A. Gheorghiu

*Regulament Local
de
Urbanism
Aferent P.U.Z.*

Regulament de Urbanism afereant P.U.Z.

Mansardare Restaurant „Mureșul”

Tg-Mureș, Str. Zăgazului, nr 14

- *Denumirea proiectului:* Mansardare restaurant „Mureșul”

- *Delimitarea zonei* (vezi planșa A2a și A2b);

Terenul are o forma de aproape dreptunghiulară, cu o lățime pe latura orientată spre stradă 18,30 m, în partea stângă 33,00 m, în dreapta terenului studiat, 34,70 m, iar pe latura posterioară 18,51 m.

- *Construcții existente:* clădirea restaurantului cu subsol tehnic.

- *Construcții propuse:* mansardarea construcției existente

Suprafața terenului studiat este de 605 mp.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul zonei studiate.

Activitatea de construire în zona urmărește extinderea fondului construit existent, pe verticală, respectiv mansardare.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună prevederilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor. Aceasta constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Prezentul regulament a luat în considerare prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș, pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul oferit zonei studiate.

Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință, din prezenta documentație. Fac parte integrante din regulament Planșa nr. 2/a și nr. 3 – Reglementări, scara 1:500, cât și fișele de regulament.

Construirea în Unitățile Teritoriale de Referință conținute în prezentul P.U.Z. este posibilă numai în conformitate cu regulile din prezentul Regulament.

FISA DE REGULAMENT - UTR: AI2a/1

- UTR **AI2a/1** este derivat din **AI2a**
 - reproducem mai jos regulamentul pentru UTR **AI2a** cu *evidențierea modificărilor* propuse pentru **AI2a/1**
-

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

AI2- Zona activităților productive și de servicii:

AI 2a = AI 2a/1 - subzona unităților predominant industriale;

AI 2a/1 - subzona unităților predominant industriale, adaptată zonei studiate;

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconformare zonă)

AI 2a = AI 2a/1 - sunt admise:

- activități productive, de servicii, *comerciale/alimentație publică* cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari, mijlocii *sau mici*;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AI - Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5** ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu graveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

AI 2a/1 - se admite mansardarea clădirilor existente,

- se admit funcțiuni *comerciale/alimentație publică* și servicii profesionale cu condiția ca să nu genereze transporturi grele;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA+AI - Conform P.U.Z.

– în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **AI** se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

AI 2 - se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Art. 2.

AI - În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

AI 2a = AI 2a/1 - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

– pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **40,0** metri în toate UTR din zona **AI** și o suprafața minimă de **3 000** mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

– dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de **2** ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 2a = AI 2a/1 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : **10,0** metri pe străzile de categoria a II-a; **6,0** metri pe străzile de categoria a III-a.

– de-a lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin **15,0** m.

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

AI - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
– se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului;
– în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **6,0** metri.

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

AI - Distanța 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 tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice .

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI - Conform P.U.Z.

– 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.

AI 2a = AI 2a/1 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

– accesele în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **40m** distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dint-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI - Conform P.U.Z.

– Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în 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 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;

– în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

ARTICOLUL 10. -ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AI- Conform P.U.Z.

– înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
– în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

AI 2a = AI 2a/1 - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AI - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediate;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

– tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AI - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa 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.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

AI - Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;

– 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.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

AI - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m. și 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 doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

AI 2a = AI 2a/1 - Conform P.U.Z., dar nu peste **50%**.

ARTICOLUL 16. -COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI 2a = AI 2a/1 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **10 mc/mp** teren.

Întocmit,

Arh. Petru Al. Gheorghiu

Anexe