

PROIECT NR _____/2010

**PLAN
URBANISTIC
ZONAL**

pentru lucrarea

**CONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU
EDIFICARE SEDIU ADMINISTRATIV
ȘI CENTRU SOCIAL**

Localitatea Tg. Mures, str.Hunedoara, fără nr..

Beneficiar:

PAROHIA ORTODOXĂ TG.MUREȘ XIV
STR.BUREBISTA, NR. 8 / 2
TG.MUREȘ

Proiectant

S.C. PROEXCON IMPEX S.R.L.
STR. AL.VLAHUTA, NR.16
TÎRGU-MUREȘ

Data:

OCT. 2010

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect **ing. PINTEA Petre**
 arh.urbanist **Dănuţ-Ioan FIŞUŞ**
 Suport topo **ing. Victor HURUBĂ**
 Studiu geo **geol. GAGYI Peter-**

BORDEROU**PIESE SCRISE**

- Pagina de titlu
- Colectiv elaborator
- Borderou
- Extrase C.F.nr.1012 – Tg.Mureş
- Certificat de Urbanism nr.1330 din 11.08.2010
- Aviz prealabil de oportunitate nr.15 din 05.08.2010
- Hotărârea Consiliului local nr.____ din ____/2010, pentru concesionare teren
- Aviz Comisia tehnică de urbanism şi amenajarea teritoriului nr. _____
- Aviz S.C. AQUASERV S.A. –
- Aviz S.C. ELECTRICA S.A. –
- Aviz E-ON GAZ S.A. –
- Aviz ROMTELECOM S.A. –
- Aviz DJCCPNC Mureş
- Aviz ADP –
- Aviz APM
- Studiu GEOTEHNIC
- Plan de situatie TOPO – cu viza OCPI Mureş
- Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | | |
|--------|---|---------------|
| A-01.1 | Plan de încadrare în localitate
Plan de încadrare în zonă | sc. 1 : 1.000 |
| A-02.1 | Situaţia existentă
Delimitare UTR – extras PUG | sc. 1 : 1.000 |
| A-03.1 | Situaţia propusă
Reglementări urbanistice
Profil longitudinal / desfăşurare | sc. 1 : 1.000 |
| A-04.1 | Circulaţia terenurilor | sc. 1 : 1.000 |
| A-05.1 | Situaţia propusă
Reglementări edilitare | sc. 1 : 1.000 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.1.1 Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
CONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV ȘI CENTRU SOCIAL

1.1.2 Beneficiar

PAROHIA ORTODOXĂ TG.MUREȘ XIV
Str.Burebista, nr.8 / 2, TG.MUREȘ, jud.Mureș

1.1.3 Proiectant de specialitate:

arh.urb. - Dănuț - Ioan FIȘUȘ
540074 Tg. Mures, str. Borzești nr. 4
Tel: 0721 432 667

1.1.4 Data elaborării

Sept - Oct. / 2010

1.2 Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de mobilare urbană a unei parcele de teren aflată în proprietatea Consiliului local, situate în intravilanul municipiului Tg. Mures, zona str.Hunedoara – Gimnaziul "Serafim Duicu" - Incinta PRODCOMPLEX, în vederea schimbării unității teritoriale de referință în **zonă pentru activități legate de culte.**

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

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară

Beneficiarul dorește să construiască pe terenul pe care îl concesionează în baza Hotărârii Consiliului local, un sediu administrativ și un centru social. În acest sens edificatul se va amplasa alăturat parcelei pe care există un lăcaș de cult - biserica ortodoxă a Parohiei XIV, pentru a se crea un ansamblu unitar .

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform prevederilor P.U.G. Tg. Mureș, zona studiată se încadrează în UTR - "V1a+b) - **zonă pentru parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, fișii plantate, amenajări sportive din zone rezidențiale,** în imediata vecinătate a incintei PRODCOMPLEX - Gimnaziul "Serafim Duicu" și spre str.Bega - Budiului.

Datorită modificărilor survenite în ultimii ani, pe una din parcele din această zonă s-a amplasat o biserică ortodoxă în baza unui studiu de urbanism, care a modificat caracterul funcțional al zonei.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Regulamentul General de Urbanism,
- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mures,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Planurile urbanistice zonale și de detalii elaborate pentru obiectele de investiție de pe parcelele limitrofe,
- Studiul PUZ pentru drumul ocolitor – tronsonul dintre prelungire Calea Sighișoarei și str.Gh.Doja, în curs de finalizare de către SC MULTINVEST SRL

- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În vecinătatea amplasamentului sunt edificate construcții cu funcțiuni multiple (producție, prestări servicii, pe lângă construcțiile de locuințe colective, dotare pentru învățământ) - edificate sau reamenajate în ultimii ani, iar zona construită începe să se extindă și spre zona posterioară a frontului construit existent.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul pe care urmează să fie amplasate cele 2 obiective, este situat în intravilanul municipiului Tg. Mures, în zona de sud-est a localității, între str.Bega - Budiului, str.Hunedoara și Incinta PRODCOMPLEX. Terenul este înscris în CF nr.1012 – Tg.Mureș. cu S= cca. _____mp, teren intravilan în proprietatea Primăriei Tg.Mureș

Terenul studiat are o formă relativ triunghiulară, delimitat fiind de incinta Gimn."Serafim Duicu, incinta Prodcomplex și o lizieră de păcure .

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona de amplasament este situată în partea sud-estică a municipiului Tg. Mures, care aparține mării entități structurale a Podișului Târnavelor – partea centrală a Depresiunii Transilvaniei – subunitatea geomorfologică a Dealurilor Mureșului, pe malul stâng al Rîului Mureș – curs mediu și care se caracterizează prin prezența domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ținut deluros, ușor ondulat, relief cu creste și versanți asimetrici.

Parcela de teren pe care urmează să se amplaseze centrul de afaceri propus, are o declivitate naturală - diferență de cotă de nivel de cca.6,00m, amplasat pe curbele de nivel 314 – 320.

Amplasamentul are următoarele coordonate geografice : 46°31'21.30" latitudine nordică și 24°32'22.00" longitudine estică.

2.4 Circulația

Cea mai importantă cale de comunicație și acces la amplasament este str.Hunedoara ca prelungire a cesteia cu un drum de acces la Biserica ortodoxă. Pe aceste porțiuni străzile au profil de de stradă de categoria a-IV-a.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul din zona studiată este amplasat în intravilanul municipiului Tg. Mures în zonă conform prevederilor PUG regăsindu-se următoarele unități teritoriale de referință : V6, L1, CE, V1a+b și AI2a .

Din zona studiată în cadrul prezentului plan urbanistic zonal (de cca.7.600mp), terenul care aparține beneficiarului în urma concesiunii are o suprafață de 4.360mp și în prezent pe una din parcele este edificată o biserică ortodoxă și o construcție pentru anexe funcționale.

2.6 Echiparea edilitară

În zonă există rețele tehnico-edilitare și de gaze naturale. Acestea au prelungire spre amplasamentul studiat.

Apele provenite din precipitații meteorice sunt colectate în canale / șanțuri colectoare deschise care deversează spre zona posterioară a incintei gimnaziului.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu ridică probleme deosebite de mediu, doar apropierea relativă față de incinta PRODCOMPLEX.

2.8 Opțiuni ale populației

În ultimii ani în zonă s-au dezvoltat activitățile de producție - prestări servicii prin reabilitarea edificatele din incinta Prodcomplex și dotări legate de culte - prin edificarea bisericii ortodoxe.

Este de presupus că în viitorul apropiat terenurile din spatele loturilor frontului construit - momentan utilizate parțial ca terenuri agricole, vor prezenta interes în vederea realizării de amenajări specifice UTR - V1a+b.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza dezvoltării zonei și a documentațiilor de urbanism elaborate anterior pentru această zonă rezultă faptul că este posibilă dezvoltarea unui ansamblu de dotări specifice cultelor .

Amplasarea și realizarea obiectivelor propuse prin acest plan urbanistic nu va avea implicații defavorabile asupra zonei, din contră ele vor completa caracterul zonei, cu potențial major și pentru realizarea zonelor verzi și a eventualelor dotări sportive și de recreere de cartier.

3.2 Prevederi ale PUG Tg.Mureș pentru zone aparținând UTR - "CF"

Conform Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Tg.Mureș pentru zonă, se prevăd următoarele:

Funcțiunea dominantă a zonelor: Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință care conține lăcaș de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte.

În aceste zone sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult,
- servicii pentru culte
- activități sociale ale asociațiilor religioase
- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate,

Utilizări interzise cu condiționări

- pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura un spațiu necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși
- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice.

Utilizări interzise - nu este cazul.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelei de teren vizată ca amplasament. Sistemizarea verticală a terenului va permite circulația lesnicioasă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine. Zonele de teren neconstruite vor fi plantate și amenajate ca spații verzi de protecție sau (temporara) teren agricol pe loturi și sole mari unitare.

3.4 Organizarea circulației

Calea principală de comunicație în zonă este str.Hunedoara și prelungirea acesteia.

După realizarea tuturor drumurilor propus din conceptul de circulație elaborat pentru zonă, accesul în zona studiată se va putea face fluent – cu legături spre principalele artere din zona de sud-est a municipiului.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Parcela de teren care face obiectul prezentului PUZ se înscrie în **Zona B, zonă mixtă de locuințe colective și activități productive / de prestări servicii, dotări educaționale.**

Prin prezentul studiu sunt analizate posibilitățile de mobilare urbană a zonei și a parcelei de teren aflate în utilizarea beneficiarului în urma concesiunii, în vederea schimbării unității de referință din **UTR - "V1a+b"** în **zona activităților legate de culte - UTR - "CF"**.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Caracteristici ale parcelelor –conform studiilor de specialitate și aprobate cf.legislației în vigoare, parcelele fiind construibile numai dacă au acces direct dintr-o stradă publică..

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conf.studiilor de specialitate.

Amplasarea față de aliniamente și în interiorul parcelei - conf.studiilor de specialitate.

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere minimă de 6,00m de la aliniament; pentru celelalte culte sau activități complementare se vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente - compatibile.

Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10,00m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor; celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a parcelei de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant, dar nu mai puțin de 5,00m în cazul vecinătății cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5,00m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00m;

distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile - Se vor asigura accese carosabile la toate clădirile de pe amplasament. Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică.

Accesul la amplasament se va face din prelungirea str.Hunedoara.

Accese pietonale Profilele străzilor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor. Acestea vor avea lățimea de min. 1,00m.

Staționarea autovehiculelor

Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente. Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți. Aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100,0m față de monumentele arhitecturale existente și propuse.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

Clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zonă. Racordarea se va face în condițiile legii.

Spații libere și spații plantate - conform normelor în vigoare

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantate în proporție de minim 40% cu arbori. Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

Împrejmuiri - Clădirile vor fi înconjurare spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30m având înălțimea totală de max.2,20m și min.1,80m, dublat cu un gard viu.

Limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20m și vor fi transparente sau semiopace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale, sau opace în catul învecinării cu locuințe individuale și colectime mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - conf.characteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - conf.characteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

3.5.2 Bilanț teritorial în zona studiată

Situația existentă – incinta amplasament - teren concesionat, 2300mp

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI		Suprafața / %
Clădiri	435,00 mp	18,91%
Drumuri	0,00 mp	-
Platforme, trotuare	1700,00 mp	73,91%
Spații verzi	165,00 mp	7,18 %

Situația propusă – teren studiat – 7.600mp (*)

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI		Suprafața / %
Clădiri	1142,50 mp	15,03 %
Drumuri	1170,00 mp	15,40 %
Platf., trotuare	2147,50 mp	28,26 %
Spații verzi amenajate	3140,00 mp	41,31 %

(*) – din care teren concesionat S= 4360mp

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru incinta studiată

POT maxim propus = 15,03%.

CUT maxim propus = 0,30

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă

Asigurarea necesarului de apă, se va face prin racordarea incintei la rețeaua de apă existentă în zonă (din str.Hunedoara la biserica ortodoxă). Dimensionarea racordului se va face în concordanță cu necesarul de apă stabilit pe baza unui breviar de calcul. Se va asigura necesarul pentru nevoile tehnologice și igienice.

3.6.2 Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare de incintă care va fi racordată la rețeaua municipiului prin branșamentul propriu existent pentru lăcașul de cult, (racordarea obiectivelor propuse se vor face pe baza avizelor de specialitate emise de proprietarul rețelei, în condițiile leg).

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor vor fi colectate într-o rețea de canalizare de incintă și deversate în rețeaua zonei.

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor noi se va face din rețeaua de incintă racordată prin branșament propriu executat pentru biserica ortodoxă. Rețeaua de incintă va fi astfel dimensionată încât să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivelor. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Se va face printr-un racord la rețeaua existentă în incintă, realizată pentru alimentarea obiectivului biserică ortodoxă. Noii consumatori nu se estimează a necesita puteri deosebite.

3.7 Protecția mediului

Principalele surse de poluare sunt:

- apele uzate menajere – acestea vor fi colectate în rețeaua proprie de canalizare și vor fi conduse la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă. Având în vedere funcțiunile propuse prin realizarea noilor obiective nu va fi necesară preepurarea apelor uzate tehnologic înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.

- deșeurile provenite de la funcțiunile centrului social – pentru gestionarea corectă, beneficiarul va asigura în incintă spații speciale de depozitare/stocare containerizată până la preluarea acestora de către firmele specializate.

3.8 Circulația terenurilor

Terenul de amplasament este proprietate a municipiului și aparține spre folosință beneficiarului în urma concesiunii în baza unor hotărâri a Consiliului local. Pentru realizarea obiectivelor acestui plan urbanistic se propune ca drumul de pământ, care asigură legătura pietonală dintre prelungirea str.Hunedoara și str.Bega - Budiului, să fie conservat și să i se asigure funcționarea și în continuare.

4 CONCLUZII

În ultimii ani în zonă s-au dezvoltat semnificativ activitățile comerciale, de producție / prestări servicii și educaționale.

Este de presupus că în viitorul apropiat terenurile libere existente în zonă vor face obiectul unor reamenajări cu dotări specifice permise prin prevederile PUG.

Prin realizarea obiectivelor propuse - în completarea dotării bisericii parohiale, se creează condițiile în vederea conturării unui ansamblu unitar de dotări cu specific pentru culte, util și necesar ridicării calității vieții din zona adiacentă

Tîrgu Mures, octombrie 2010.



Verificat, Întocmit,
 arh.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ – OAB518



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PTR. CONSTRUIRE „SEDIU ASMINISTRATIV ȘI CENTRU SOCIAL” PAROHIA ORTODOXĂ XIV – TG.MUREȘ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite și pentru realizarea obiectivului "Sediu administrativ și Centru social" - pentru Parohia Ortodoxă XIV Tg.Mureș

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 și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic general al Municipiului Tg. Mureș.

RLU aferent PUZ modifică și nuanțează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș prin schimbarea parțială a unității teritoriale de referință a zonei din „V1a+b” în „CF” - zona activităților legate de culte.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului prevăzut.

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 terenurile propuse a-și schimba funcțiunea se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată).

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 a unităților funcționale existente adiacent, ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a arterelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților

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 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în RLU aferent PUG Tg. Mureș.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Distanța minimă față de limitele parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea construcție la volumul dominant și între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 6,00m.

Amplasarea față de aliniament

Față caracteristicile amplasamentului, prin prezenta documentație fiind prevăzută realizarea unei incinte cu obiective specifice pentru culte și activități complementare, nu se impune obligativitatea instituirii realizării unui

aliniament, edificatul principala - biserica parohială deja existentă fiind amplasată în corelare cu prevederile specifice, de retragere față de aliniament.

Retragerile față de limitele parcelei va respecta prevederile stipuleta prin prevederile PUG pentru UTR - "CF"

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile - Se vor asigura accese carosabile la toate clădirile de pe amplasament.

Accesul la amplasament se face din prelungirea str.Hunedoara , accesul va avea o lățime a carosabilului de 7m si va asigura accesul la noul complex de clădiri specifice cultelor și dotărilor complementare.

Accese pietonale

Profilele acceselor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor. Acestea vor avea lățimea de min.1,0m.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

Construcțiile se vor racorda la rețelele publice existente în zonă, cu branșament în incintă. Racordarea se va face în condițiile legii.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Parcelarea

Terenul studiat pe care se vor amplasa construcțiile obiectivelor propuse are deschidere de cca,12,00m la str.Hunedoara și dimensiuni generale de cca. 114m și o adâncime max. de cca.81m.

Înălțimea construcțiilor

Construcțiile propuse vor avea în plan formă dreptunghiulară cu următoarele dimensiuni:

- Sediul administrativ : Ac= 181,5mp si Acd= 510,5 mp; Dimensiuni generale în plan : 16,00m x 12,60m. H max.= cca. 22,00m ; Regimul de înălțime propus este S+P+Mans. Funcțiuni - sediu administrativ parohial și locuință de serviciu.

- Centrul social ; Ac= 526,00m si Acd= 1226,00mp; Dimensiuni generale în plan : 30,00m x 25,00m. Hmax . = cca. 24,00m. Regim de înălțime propus este S(parțial)+P+Mans. Funcțiuni - alimentație publică social / caritativă cu anexe specifice și spații de cazare / adăpostire pentru pelerini și enoriași.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să fie în concordanță cu funcțiunile pe care le adăpostesc și în armonie cu arhitectura bisericii parohiale existente adiacent. Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje : tencuieli drișcuite, ornamente, placări, bosagii, tâmplării din lemn, învelitori din țiglă pe acoperiș tip șarpantă.

Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim propus = 20%, CUT maxim propus = 0,5.

7. Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi

Parcaje - Fiecare clădire va dispune de platforme pentru parcare în interiorul parcelei aferente.

Spații verzi - Pe parcela de teren studiată se vor asigura spații verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 40% din totalul suprafeței parcelei.

Împrejurimi - Nu se vor executa împrejurimi opace, din materiale combustibile și cu înălțimea mai mare de 2,20m.

III. Zonificarea funcțională - 1. Unități și subunități funcționale

Parcela de teren care face obiectul prezentului PUZ se va înscrie în UTR – „CF” -zona activităților legate de culte.

Verificat / Întocmit,
arh.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ - OAR518

