

P.V.Z.

Plan Urbanistic Zonal

PENSIUNE-RESTAURANT  
SPĂLĂTORIE AUTO

Tg-Mureș, B-dul 1 Decembrie, nr. 287/c

Proiect nr. 305.0  
Întocmit: SC "Aalto PROiect" SRL

\*\*\*

Ianuarie 2011

# 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. Opțiuni ale populației
  
3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi PUG Tg. Mureș
  - 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

A0	Plan de Încadrare în Localitate	scara 1 : 10000
A1	Plan de situatie	scara 1 : 1000
A2	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
A7	Posibilitate de mobilare urbanistică	scara 1 : 500
A8	Reglementări UTR	scara 1 : 500

Proiectat :	SC "Aalto Proiect" SRL	Investiția :	Pensiune - Restaurant, Spălătorie Auto
Proiect nr. :	305.0 – 2009		Tg-Mureș, B-dul 1 Dec 1918, nr. 287/c
Beneficiar :	S.C. ANI-CO TRADE S.R.L.	Obiectul:	Plan Urbanistic Zonal

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare se execută în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, Pal Ignac, reprezentant al S.C.ANI-CO TRADE S.R.L. la recomandarea Consiliului local Tg-Mureș, Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane prin Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 52 din 8 octombrie 2009.

Prin intermediul acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru amplasarea unui restaurant-pensiune și spălătorie auto și reamenajarea a două corpuri de clădire existente, la adresa B-dul 1 Decembrie 1918, nr 287/c.

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* **PLAN URBANISTIC ZONAL** "Pensiune - Restaurant, Spălătorie Auto" Tg-Mureș
- *Beneficiar:* Sc. ANI-CO TRADE. SRL
- *Proiectat :* S.C. "Aalto proiect" S.R.L.
- *Data elaborării:* noiembrie 2010

## 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul studiat are o suprafață de 4 640 mp, este situat în intravilanul Municipiului Tg-Mureș; conform Extrasului de Carte Funciară nr.121229 nr. Cadastral 2477/1 și nr. Top 3547/1/2/2/1

Proprietarul dorește să construiască o pensiune, un restaurant, o spălătorie auto și reamenajarea a două clădiri existente

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul construcțiilor prevăzute în perioada următoare și în perspectivă mai îndepărtată, într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă.

## 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-0 și A-1) întocmit de S.C. PROIECT S.R.L., vizat de O.C.P.I. Mureș/2140 din 03.06.2009 .

Documentațiile care stabilesc zonificarea funcțională din zonă sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg-Mureș, aprobat prin HCLM nr.257/19.12.2002;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 52 din 08.10.2009 eliberat de Municipiul Tg-Mureș, Serviciul de Urbanism;
- Plan de Amenajare a Teritoriului Zonal Periurban al municipiului Târgu-Mureș
- Plan Urbanistic de Detaliu nr. 07-53-09 întocmit de Archi Team Consult SRL Satu Mare, aprobat prin HCL nr. 240/2005
- Date Statistice
- Studiul geotehnic executat de geologul Gagyî Peter.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Date privind evoluția zonei

Pe terenul în cauză sunt construcții existente, beneficiarul, în urma unei acțiuni de redirecționare a investițiilor, dorește demolarea unor magazii acum nefolositoare și construirea unor clădiri care să adăpostească funcțiuni noi: pensiune, restaurant, spălătorie auto. Se dorește de asemenea reamenajarea a două clădiri existente. B-dul 1 Decembrie 1918, pe secțiunea de ieșire spre Corunca,

este un sector foarte dinamic, într-o continuă dezvoltare, o arteră principală a orașului, având amplasate vecinătăți ca Super Marketul Real și Praktiker.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Obiectivul prezentului proiect este amplasat în vecinătatea super marketelor Real, respectiv Praktiker, pe teritoriul administrativ al Municipiului Tg-Mureș. Adresa exactă: B-dul 1 Dec. 1918, nr. 287/c, Tg-Mureș.

Accesul carosabil, cel mai la îndemână, este direct din D.N.13 (E60).

Imobilul este înscris în Cartea Funciară la nr. 121 229, Tg-Mureș, având numărul cadastral 2 477/1 și nr. top 3 547/1/2/2/1, întăbulat drept de proprietate a numiților Pal Ignac și soția Anna (bun comun).

Suprafața imobilului este de 4 640mp.

Suprafața zonei studiate este de cca. 4 981mp.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat se află pe malul stâng al Pârâului Pocloș, între D.N. 13 și malul acestuia, pe un teren cu o suprafață puțin înclinată, unde nu apar semne geomorfologice care indică mișcări active de genul alunecărilor de teren.

## 2.4. Circulația

Circulația, în prezent, se desfășoară pe drumul național nr. 13 (E60), care face legătura între Târgu-Mureș - Sighișoara. Drumul actual are o lățime de 14,00m, asfaltat. Pe latura spre teritoriul studiat există o parcare, din extremitatea acestei parcări se face intrarea în incinta unității.

## 2.5. Ocuparea terenurilor - Disfuncționalități

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată: terenul este parțial construit, având o construcție cu birouri, atelier de producție și depozit, o altă clădire care funcționează ca atelier, o a doua clădire tot atelier și un șopron în stare de uzură avansată.
- Curtea unității este asfaltată, respectiv pavată, cu o platformă de parcare pe partea dreaptă.

- Gradul de ocupare a zonei : P.O.T. existent = 18,66%  
C.U.T. existent = 0,26
- Imobilul are limitele marcate fizic cu gard de sârmă.
- Aspecte calitative ale fondului construit: șopronul este în stare rea, din materiale nedurabile. Restul clădirilor se găsesc în stare bună, din materiale durabile;
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: un drum carosabil - DN13(E60), asfaltat.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: nu sunt.
- Principalele disfuncționalități: circulație intensă pe DN13 (E 60), având o relație dificilă spre stânga, dinspre oraș, atât la locul de parcare, cât și spre incinta studiată.
- Terenul este traversat de un cablu Romtelecom, un canal menajer și o conductă de gaz de presiune joasă.

## 2.6. Echiparea edilitară

Terenul având construcții existente, este dotat ca atare cu rețele edilitare:

- Apa potabilă este asigurată de pe strada principală (B-du 1 Decembrie 1918), având conducta de alimentare pe limita dreaptă a terenului.
- Canalizare este la o distanță de 43 m, respectiv 45 m, de strada principală.
- Energia electrică este asigurată pe limita dinspre stradă, cu L.E.A. 20KV și un post de transformare, cu un branșament de joasă tensiune, între postul de transformare și clădirile existente.
- Conducta de gaz metan tranversează terenul la o distanță de 20 m, respectiv 29 m de stradă, din care se alimentează clădirile de pe partea stânga a terenului. Conducta magistrală de transport gaze Ø 20, Ernei – Cic (Cuci), se găsește la 60, respectiv 90m, de zona studiată.

## 2.7. Probleme de mediu

- Pentru alimentarea cu apă există un branșament de apă din B-dul 1 Dec. 1918.

- Canalizarea se va racorda la rețeaua existentă
- Branșamentul la rețeaua de distribuție a energiei electrice este existent
- Terenul studiat este perpendicular pe axul B-dului 1 Dec. 1918, la o distanță de aproximativ 8 - 10 m de la acostamentul D.N.13 (E60), se învecinează cu:
  - la stânga și dreapta teren viran
  - la spate și parțial la dreapta: parcare magazinul Praktiker
- Activitatea firmei nu deranjează vecinătățile, se află în zona destinată construirii obiectivelor de mică industrie, servicii, depozitare și comerț. Nu se produc radiații, tubulatura de canalizare este etanșă, nu se pot produce infiltrații
- Activitatea firmei nu va dăuna florei și faunei
- Deșeurile menajere se vor aduna în containere și vor fi evacuate de SC Salubriserv SA Tg-Mureș.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații este practic eliminat prin regularizarea Pârâului Pocloș
- 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

Prin Avizul Prealabil de Oportunitate, eliberat de Primăria Municipiului Tg-Mureș, activitățile propuse sunt acceptate, tendința de dezvoltare a acestei zone este bine văzută.

Punctul de vedere al proiectantului: se impune integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu cele existente din zonele apropiate. Prin tema de proiectare se prevede construirea unei pensiune de 2 stele, cu 30 de camere și un restaurant cu o capacitate de 250 de locuri.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului geotehnic anexat:

- Condiții hidrogeologice
- În forajul executat nu s-a ajuns la nivelul hidrostatic al pânzei freatice. În gropile de fundare, ca atare, nu va apărea apă subterană.
  
- Condiții de fundare
- Se fundează sub stratul de umplutură de pământ negru, pe argila prăfoasă – nisipoasă, cafenie - închisă, cu  $P_{conv.} = 320 \text{ kPa}$ . Terenul de fundare se va calcula conform indicațiilor din STAS 3300/2-85, pe baza  $P_{convențional}$  menționate pentru fiecare rocă în parte.
- Amplasamentul se află, din punct de vedere al valorilor coeficienților  $K_s$ , în zona seismică de calcul „E”, perioada de colț –  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .

Studiul topografic și Extras de Carte Funciara, cu nr. 121 229 dovedesc deținerea legală a terenului de către actualul proprietar.

Particularitatea zonei: este în intravilanul Municipiului Tg-Mureș.

#### 3.2. Prevederi ale PUG Tg-Mureș

Conform reglementărilor existente PUG Tg-Mureș aprobat prin HCLM nr.257/19.12.2002, zona în care este cuprins imobilul studiat corespunde UTR „LM” – sub zona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, pentru care regulamentul local de urbanism aferent prevede:

- Funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire grupat sau izolat; echipamente publice de nivel rezidențial
- Funcțiunile admise cu condiționări: se admit activități productive desfășurate in micro - întreprinderi (max 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 500 mp Adc și să nu genereze transporturi grele.
- POT maxim = 50%

- CUT maxim = 1,0

### 3.2.1. Propunere de reconversie funcțională pentru zona studiată extinsă

Complexul Comercial Real cât și Complexul Comercial Practiker au fost autorizate în baza Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCLM nr. 240 din 2005. Cadrul conținut al Planului Urbanistic de Detaliu nu prevede și un Regulament de Urbanism; în consecință, construcțiile mai sus amintite sunt amplasate pe Unitățile Teritoriale de Referință ale Planului Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș, actual valabil. Aceste UTR-uri sunt: LM, V1b, V5, V8, AA2.

Acest Plan Urbanistic Zonal propune transformarea UTR – urilor de mai sus, peste care se suprapun suprafețele de teren ale complexelor comerciale, într-un UTR caracteristic zonelor comerciale și anume UTR - **CM2a = Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.**

### 3.2.2. Propunere de reconversie funcțională pentru zona studiată

Prezenta zonă funcțională având UTR „LM” se propune a fi reconvertită într-un nou UTR adaptat cerințelor beneficiarului: „CM2a”, care va prelua caracteristicile UTR-ului „CM2”, cu unele adaptări, ținând cont de diferențele de suprafețe, în comparație cu loturile învecinate.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Având oportunitatea implementării unei investiții pe acest teren, proprietarul, prin prezenta documentație, dorește sa aducă la cunostinta Primăriei Municipiului Tg-Mureș, forma si conținutul obiectului care se dorește a fi realizat.

Concret, proprietarul dorește:

- Mansardarea biroului existent, schimbarea destinației atelierelor, în spălătorie auto, demolarea șopronului și construirea, în spațiul dintre cablul romtelecom și clădirile existente menținute, a unei pensiuni de două stele, cu 30 de camere (60 de locuri) și un restaurant cu 250 de locuri, construite pe stâlpi, astfel se rezolvă parcare mașinilor și

aprovizionare restaurantului, în subsol. Se prevede un număr de 54 de locuri de parcare.

- Amenajarea unui drum carosabil de 6 m, care deservește zona de producție și de parcare.
- Asigurarea circulației pietonale
- Asigurarea cu utilități a clădirilor propuse
- Asigurarea zonei verzi de producție, față de LEA 20 KV și cablului Romtelecom.

### 3.4. Modernizarea circulației

Circulația carosabilă se desfășoară pe drumul actual, DN13 (E60), din care se asigură accesul în incinta unității.

Staționarea autovehiculelor se propune a se face în interiorul parcelei. Au fost prevăzute un număr de 45 locuri de parcare pentru zona destinată serviciilor de cazare și 6 locuri de parcare pentru zona de producție.

Circulația pietonală se va face pe un trotuar pavat, între trotuarul străzii și clădirea propusă (holul restaurantului).

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

Terenul are o formă dreptunghiulară, de 30 x 140/152,80 m, cu latura scurtă orientată spre stradă.

Conform Avizului Prealabil de Oportunitate, clădirile se vor retrage cu minimum 5 m, față de limitele din față și posterioare, iar față de limitele laterale, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m.

Suprafața teritoriului studiat este de 4 640 mp. S-a urmărit folosirea cât mai economică a terenului.

Zona cuprinde două funcțiuni principale:

- Prima reprezintă spațiul necesar pentru restaurant și pensiune, adică între cablul romtelecom și clădirile existente
- A doua zonă, reprezintă incinta zonei de producție și spălătoria auto.

■ Bilanț teritorial – P.U.Z. Restaurant, Pensiune și Spălătorie Auto

Nr. crt.	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniul public	341	6,85	341	6,85
	a).Circulație carosabilă	264	5,30	264	5,30
	b).Circulație pietonală	34	0,68	34	0,68
	c).Zona verde amenajată	43	0,87	43	0,87
2.	Domeniul privat	4640	93,15	4640	93,15
	- Zona productivă	4640	93,15	1871	37,56
	a) Circulația carosabilă-parcare	2971	59,64	665	13,35
	b) Circulație pietonală	-	-	9	0,18
	c) Construcții existente	1154	23,17	919	18,45
	e) Zona verde	515	10,34	129	3,37
	- Zona servicii	-	-	2769	55,59
	a) Circulația carosabilă-parcare	-	-	885	17,77
	b) Circulație pietonală	-	-	137	2,75
	c) Construcții propuse	-	-	802	16,10
	e) Zona verde	-	-	945	18,97
<b>ZONA STUDIATĂ</b>		4 981	100,00	4 981	100,00

■ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația și amplasarea clădirilor: S + P + 5 E (înălțime maximă +21 m).

■ Regimul de aliniere a construcțiilor

La stabilirea regimului de aliniere s-a ținut cont de LEA și de cablul Romtelecom, astfel primul corp de clădire se va retrage la minim 5,50 – 18m de la axul strazii.

## ■ 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 desfașurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	existent	propus
P.O.T.	18,66%	50,00%
C.U.T.	0,26	1,5

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### ○ Alimentarea cu apă

Pe planul de situație nr. A5, sa trasat instalația edilitară de apă potabilă. Clădirile propuse se racordează la această conductă.

#### ○ Canalizare

Pentru canalizarea zonei studiate se propune legarea la conducta existentă. Datorită construcției pe stâlpi, în consecință parterul este propus a fi liber, nu este necesară devierea conductei existente.

#### ○ Alimentarea cu energie electrică

Se menține branșamentul existent. Terenul studiat este transversat de o linie electrică aeriană de 20 kv, instalatie in eploatarea și în gestiunea S.D.F.E.E. Tg-Mureș. Se propune o zonă de protecție de 3 - 5 m pe ambele părți ale liniei.

#### ○ Telecomunicații

Pentru conducta existentă se propune o zonă de protecție, astfel încât clădirile propuse vor fi construite pe această zonă.

#### ○ Alimentarea cu căldură

Se va realiza de către beneficiar, prin centrale termice proprii, pe gaz.

- Alimentarea cu gaze naturale

Se propune realizarea ei legarea la conducta existentă

- Gospodărie comunală

Deșeurile rezultate vor fi depozitate și transportate în zonele indicate de SC „Salubriserv” SA.

### 3.7. Protecția mediului

- Pentru alimentarea cu apă există branșament apă, din B-dul 1 Dec. 1918.
- Canalizarea se va racorda la rețeaua existentă
- Branșamentul la rețeaua de distribuție a energiei electrice este existentă
- Terenul studiat este perpendicular pe axul B-dului 1 Dec. 1918, la o distanță de aproximativ 8-10 m, de la acostamentul D.N.13 (E60), se învecinează cu:

- la stânga și dreapta teren viran

- la spate și parțial la dreapta: parcare magazinul Praktiker

- Activitatea firmei nu deranjează vecinătățile, se află în zona destinată construirii obiectivelor de mică industrie, servicii, depozitare și comerț. Nu se produc radiații, tubulatura de canalizare este etanșă, nu se produc infiltrații
- Activitatea firmei nu va dăuna florei și faunei
- Deșeurile menajere se vor aduna în containere și va fi evacuată de SC Salubriserv SA Tg-Mureș.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații este practic eliminat prin regularizarea Pârâului Pocloș
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu
- Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

### 3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Nu e cazul.

### 3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 4 981 mp, din care 341 mp aparține de domeniul public de interes național și 4 640 mp domeniul privat.

### 3.8.3. Circulația terenurilor

Nu e cazul.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată, de 4 981 mp, va completa zona de dotări și servicii, a Municipiului Tg-Mureș.

Ținând cont de tendința de extindere a Municipiului Tg. Mureș spre această zonă, nu este surprinzătoare cererea proprietarului de schimbare de destinație și construirea clădirilor propuse a acestui teren.

Documentațiile tehnice vor fi autorizate de Consiliul Local și avizate de forurile competente.

Întocmit,  
Arh. Petru A. Gheorghiu



# Regulament Local de

# URBANISM

**Aferent**

**Planului Urbanistic Zonal**

**”Pensiune, Restaurant, Spălătorie Auto”**

**Tg-Mureș, B-dul 1 Dec. 1918, Nr. 287/C**



## **Regulament de Urbanism**

Suprafața terenului studiat este de 4 981 mp. Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul zonei studiate.

Activitatea de construire în zonă urmărește extinderea fondului construit existent, construirea pe teren liber, folosirea cât mai eficientă a terenului, ridicarea gradului de dotare.

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 aprobă 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 Tg-Mureș.

Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință, din prezenta documentație. Face parte integrantă din prezentul regulament Planșa nr.3 – Reglementări, scara 1:500 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.

Primăria Mun. Tg-Mureș, va pune la dispoziția fiecărui investitor care a obținut „Certificat de Urbanism”, o copie din Fișă și Planșa aferentă, din care face parte parcela pe care intenționează să se construiască, pentru a fi utilizată de către proiectantul care va întocmi documentația tehnică de realizare a construcțiilor, sau de urbanism, în cazul altor funcțiuni.

## FISA DE REGULAMENT

### UTR: CM2a

■ *Denumirea zonei:* Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

■ *Delimitarea zonei:* vezi planșa A2;

- În stânga - teren arabil. Proprietari: Tordai Iosif; Tordai Carol; Tordai Francisc, SC Ani-Co Trade SRL;
- În spate: pârâul Pocloș;
- În dreapta: terenuri particulare edificate cu case de locuit
- În față D.N.13(E60), respectiv B-dul 1 Dec 1918

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

#### Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0metri și să nu fie învecinate mai mult de doua astfel de clădiri;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mica de **100** metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune.

### **Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- stații de intretinere auto (cu excepția stațiilor de cosmetizare auto);
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se va ține seama de următoarele condiționări pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp cu un front la stradă de minim **30,0** metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12,0** metri, în cazul construcțiilor insiruite dintre doua calcane laterale și de minim **18,0** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

### **Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 – 10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20** metri față de aliniamentul la stradă.

#### **Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,0** metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,0** metri să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

## **Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

## **Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0 metri**.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

## **Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **250 metri**;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

## **Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcela; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea

clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;

- înălțimea maximă admisibilă **P+5** (21 m)

- înălțimea maximă admisibilă **P+2** (9 m)

### **Art.11 -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

– aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversitati de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

– pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

### **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

– toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

– se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

### **Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

– în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

– se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

– parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

– în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

### **Art.14 – ÎMPREJMUIRI**

– se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20metri și minim 1,50metri înălțime, din care 0,30metri soclu opac, dublate de gard viu.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Art. 15 -PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

În funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

– **POT<sub>max</sub>=50%** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

#### **Art.16 -COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

– **CUT<sub>max</sub>=1.5** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Întocmit,

Arh. Petru Al. Gheorghiu



## FIȘA DE REGULAMENT

### UTR: **CM2a**

☐ *Denumirea zonei:* **Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;**

☐ *Delimitarea zonei:* vezi planșa A2;

- În stânga - teren arabil. Proprietari: Tordai Iosif; Tordai Carol; Tordai Francisc;
- În spate: Complexul Comercial Praktiker;
- În dreapta: Complexul Comercial Praktiker;
- În față D.N.13(E60), respectiv B-dul 1 Dec 1918

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### **Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

#### **Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;



- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,0**metri și să nu fie învecinate mai mult de doua astfel de clădiri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mica de **100** metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune.

### **Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- stații de intretinere auto (cu excepția stațiilor de cosmetizare auto);
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se va ține seama de următoarele condiționări pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp cu un front la stradă de minim **30,0** metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12,0** metri, în cazul construcțiilor insiruite dintre doua calcane laterale și de minim **18,0** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

## **Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 – 10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20** metri față de aliniamentul la stradă.

## **Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,0** metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe

situate la mai puțin de **10,0** metri să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;

– în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### **Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

– clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

– distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

– parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0** metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

– în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** metri.

– se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

– în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

– staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

– în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **250** metri;

– se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

## **Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maximă admisibilă **P+5** (21 m)
- înălțimea maximă admisibilă **P+2** (9 m)

## **Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

## **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

## **Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

– în zonele de versanți se recomanda ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

#### **Art.14 – ÎMPREJMUIRI**

– se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 -PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

În funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

– **POT<sub>max</sub>=50%** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

#### **Art.16 -COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

În funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

– **CUT<sub>max</sub>=1,5** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Întocmit,

Arh. Petru Al. Gheorghiu

