

## **A. MEMORIU GENERAL**

### **Întocmire PUZ - Conversie funcțională din UTR "CE" în UTR "Al3az" - pentru construire hală metalică**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării:** P.U.Z. – CONVERSIE FUNCTIONALA  
**Adresa:** Str. Libertății nr. 137, mun.Tg.Mures, jud.Mures  
**Beneficiar:** SC EVER GREEN SRL - Tg.Mureș  
**Faza de proiectare:** P.U.Z.  
**Proiectant :** S.C. PROSERV PLU S.R.L.  
**Data elaborării:** 11.2014

##### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

###### **- Solicitari ale temei program**

Beneficiarul dorește să rentabilizeze terenul achiziționat prin amplasarea unei hale metalice destinate activității de prezentare / comercializare a materialelor de construcții, prin conversia prevederilor urbanistice aprobate existente - în așa fel încât zona să fie declarată compatibilă pentru activități productive dispersate.

Pe acest amplasament a fost reglementat prin PUG Tg.Mureș aprobat prin HCL nr.257 / 19.12.2002 - UTR "CE" - zona echipamentelor dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial.

Documentația de față propune conversia UTR mai sus menționat.

Solicitarea a obținut Certificatul de urbanism nr.1676 / 13.11.2014 în scopul de întocmire Plan urbanistic zonal.

Terenul este identificat prin : C.F. nr.123834 / Tg.Mures, nr.cad. 123834, teren intravilan, arabil, în suprafața de 2200mp, fără edificate.

Proprietar tabular : SC EVER GREEN SRL.

De asemenea solicitarea a obținut avizul C.T.U.A.T. nr. 4/109/24.07.2014 și avizul prealabil de oportunitate nr.16 / 07.10.2014 - pentru întocmire documentație PUZ - conversie funcțională din UTR "CE" în UTR "Al3az" - pentru construire hală metalică.

###### **- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Zona studiată și adiacentă are reglementate ca UTR - "CM1" - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3; și "LM" - Zona mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive .

Se afla amplasată ca front la str.Libertății - între intersecția cu str.Căminului și str.Dezrobirii . Parcela studiată este liberă de construcții și utilizată în prezent ca teren agricol; parcelele adiacente au construcții cu funcțiunea de locuințe și atelier.

Tendința de dezvoltare este către clădiri și spații pentru servicii, mică producție și depozitare.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L. 257 / 19.12.2002.
- PUG Tg.Mureș - reactualizare și studii preliminare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Față de documentațiile de urbanism aprobate în zonă, dezvoltarea concretă s-a făcut punctual, pe loturi preexistente - cu dezvoltarea de spații și funcțiuni pentru depozitare, mică producție și servicii, iar pe o zonă semnificativă - terenurile au rămas a fi utilizate pentru agricultură. Se observa tendința generală de dezvoltare nevoia de dezvoltare pentru funcțiunile deja existente.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul studiat se afla în intravilanul municipiului Tg.Mureș, în zona str.Libertății - între intersecția cu str.Căminului și str.Dezrobirii - generic în zona industrială și de depozitare a municipiului.

Zona este situată între str.Libertății și zona posterioară a parcelelor din str.Băneasa (prelungire).

### **2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Terenul este situat în intravilanul municipiului. În momentul de față, este liber de construcții. Caracterul natural al terenului s-a păstrat - zona studiată și parcelele din imediată vecinătate nefiind construite; terenul este relativ plan. Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°31'30" latitudine nordică și 24°31'15" longitudine estică, situat la altitudinea de 303 m față de nM

### **2.4 CIRCULAȚIA**

Terenul are acces carosabil din str. Libertății, la fel și acces pietonal - artera fiind modernizată, cu 2 benzi de circulație trotuare pe ambele laturi și pestă pentru bicicliști pe o parte. Strada este asfaltată.

### **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Funcțiunea generală a zonei este :

- de locuințe - pe partea opusă a str.Libertății și terenuri neconstruite - utilizate ca parcele agricole în zona posterioară, locuințe și spații de prestări servicii (atelier) la str.Libertății.

Frontul la str.Libertății are un regim discontinuu, cu edificare având max.P+1+M. Zona este mixtă ca volumetrie, facind legătura între parte a vechii suburbii Mureșeni - integrată în intravilan și dezvoltările realizate în lungul str.Libertății.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARA**

Zona are toate utilitățile necesare funcționării imobilelor construite (apă, canal, gaz metan, electricitate).

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona face parte din intravilanul municipiului Tg.Mureș. Terenul este plan, este stabil, nu prezintă pericol de alunecări.

Limitrof nu curge nici un curs de apă, care cauzeze potențiale probleme de inundabilitate.

Studiile geotehnice ale terenului arată ca posibilitățile de fundare sunt optime.

## **2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate conform reglementărilor legale în vigoare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

Urbanistic zona este la punctul de interferență între cvartalul construit tradițional Mureșeni și dezvoltările noi pentru funcțiuni destinate depozitării, serviciilor și micii producții ale municipiului Tg.Mureș - în lungul str.Libertății.

Propunerea unui edificat tip hală metalică - completează binevenit dezvoltarea zonei mai sus menționate. Se dorește construirea unei hale metalice și platforme carosabile - în interiorul parcelei aflate în proprietatea investitorului.

Se dorește păstrarea coeficienților urbanistici generici aferenți UTR Al3a (confotm PUG aprobat) și completarea funcțiunilor admise cu servicii comerciale tip prezentare, depozitare și comerț cu materiale de construcții.

## **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

A fost întocmit studiu topografice pentru determinarea dimensiunilor și parametrilor nivelmetrici terenului.

A fost întocmit un studiu geotehnic pentru determinarea condițiilor de fundare, care sunt adecvate. Acesta evidențiază faptul ca terenul bun de fundare apare la adâncimea de îngheț, sub stratul de umplutura de pământ variabil, și are presiunea convențională de 255kPa. Stratul este alcătuit din raf nisipos cafeniu cenușiu.

În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare, dar după datele unor foraje executate anterior în apropierea amplasamentului cercetat ne-am informat că apa subterană în zonă se află la intervalul de adâncime de -2,00 ÷ -10,00 m, caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente, sau în timpul unor perioade secetoase poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul maxim 1,00 m, față de cotele mai sus menționate. Datorită prezenței unui pârâu în apropiere, nivelul apelor freatice este momentan stabil, dar avea tendințe ascendente.

### **3.2 PREVEDERILE DOCUMENTATIEI DE URBANISM APROBATE**

În P.U.G.-Tg.Mureș zona este cuprinsă în U.T.R. "CE" – zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial - cu următoarele reglementări cuprinse în PUG Tg.Mureș :

**Utilizări** - Utilizări admise - echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice

- Utilizări admise cu condiționări - la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100mp, în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

- Utilizări interzise - se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

#### **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă

- amplasarea clădirilor - față de aliniament - la clădiri izolate, retragerea la min.10,00m, sau respectarea fronturilor preexistente, cu posibile retrageri de max.6,00m

- față de limitele laterale și posterioră - 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m

- la clădiri pe aceeași parcelă - 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m

- toate echipamentele publice, vor avea asigurat acces un carosabil direct dintr-o circulație publică;

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice

- înălțimea maximă admisibilă - să nu depășească distanța dintre aliniamente

- echipare edilitară - toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara

- spații libere și spații plantate - spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori; parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4mașini și înconjurat cu gard viu de 1,20m înălțime.

- coeficienți urbanistici - POT - max.20%; CUT - max.0,5

Concluzii : reglementările specifice UTR "CE" nu permit realizarea edificatului dorit.

Astfel este propusă conversia funcțională, în UTR - "Al3az" - pentru zonă a activităților productive dispersate.

### **4. SOLUTII ARHITECTURALE :**

#### **Elemente de tema:**

Beneficiarul a solicitat definirea unei soluții în care să se poată mobiliza terenul cu o hală metalică cu regim de înălțime Hmax= 10m, cu spații pentru depozitare, prezentare și

comercializare materiale de construcții - cu anexe funcționale specifice (birouri și anexe sociale).

#### **4.1. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

**Reglementări - UTR - AI3az - zona activităților productive dispersate**

**Prevederi cu caracter general :**

- **Utilizări admise** - Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor vecine

- **Utilizări admise cu condiționări** - se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

- **Utilizări interzise** - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozite materiale re folosibile

**Condiții de amplasare** - retragere de min.10,00m din axul străzilor de cat.II; retragere de la limitele laterale și posterioară la min.6,00m, și excepțional pe o sigură latură - cu respectarea prevederilor Codului civil - la min.2,00m

- la clădirile pe aceeași parcelă 1/2 din înălțimea clădirii celei mai mari, dar se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice .

**Circulații și accese** - acces de minim 4,00m lățime dintr-o cale de acces publică

- 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

**Înălțimea maximă admisă** - Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare; Recomandat a nu se depăși 10,00m.

**Aspectul exterior al clădirilor** - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

**Condiții de echipare edilitară** - 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

**Spații libere și plantate** - vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente plantate cu rol de protecție, având suprafața de minim 20% din suprafața totală a terenului;

**Împrejmuiri** - transparente, cu înălțimi de max. 2,20m

**Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului** - POT - max.50%; CUT - recomandat să nu depășească 4,50mc / mp teren

#### **4.2 Descrierea soluției :**

Prezenta documentație propune un edificat hală metalică - cu dimensiuni generale de 16,00 x 36,00, adică 576mp, având parter și etaj parțial - amplasată în interiorul

parcele - retras de la str.Libertății la mai mult de 10,0m față de ax - pentru asigurarea protecției zonei de dotări edilitar urbane.

Data fiind forma parcelei - alungite, cu latura mică (cca.23,50m) spre str.Libertății și latura lungă de cca.80,00 - 82,60m, edificatul propus se va amplasa astfel :

- 2,00m spre latura vest
- 8,00m spre latura est - cu marginea platformei la min.3,00m de limita parcelei
- 6,00m spre latura posterioară - cu marginea platformei la min.2,00m

Spre str.Libertății retragerea edificatului la cca. 35,50m - pentru realizarea pe parcelă a platformei de parcare, manevră și depozitare temporară a materialelor.

Locurile de parcare vor fi dimensionate în conformitate cu prevederile HGR nr. 525 / 1996 pentru aprobarea condițiilor necesare PUG.

#### **4.3 Organizarea circulației:**

Parcela de față are acces auto pe latura scurtă - din str.Libertății, favorizând accesul la investiție.

Parcarea generală va fi deschisă pe zona dintre edificat și retragerea de la str.Libertății. Conturul va fi protejat cu zone verzi, completate de vegetație plantată - de protecție.

#### **4.4 Regim juridic, circulația terenurilor :**

Nu sunt necesare schimburi de terenuri, doar acordurile Administrației Domeniului Public – Tg.Mureș pentru accesele auto, pietonale și alte amenajări necesare și a Direcției tehnice.

#### **4.5 Regim aliniere :**

Fata de str. Libertății se propune retragerea edificatului la cca.40,00m de la ax și a platformei carosabile la min.10,00m de la axul străzii.

Fata de limitele laterale și posterioare - edificatul și platformele se vor retrage la 2,00m respectiv 6,00m.

#### **4.6 Regim de înălțime :**

Regimul maxim propus este de cca.10,00m - (conform prevederi PUG - mai puțin decât prevederile pentru zonele funcționale adiacente, adică pentru CM1 - P+3 / 17m și pentru LM - P+2 / 10m)

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

Indicii recomandați pentru a obține o utilizare acceptabilă reglementată a terenului fără a deteriora calitatea funcțiunilor din zona sunt:

P.O.T.max. = 50%,	propus pentru parcelă - 26,20%
C.U.T.max. = max. 4,50mc / mp teren.	1,80

#### 4.8 Plantații :

Se propun plantații de mica înălțime pe limitele către celelalte proprietăți private . Pe platforma pietonala și carosabilă creată se vor amenaja alveole cu plantații de arbuști și zone cu parcări înierbate.

#### 4.9 Echipare edilitară :

Alimentarea cu apa :

Pentru funcționarea obiectivelor sunt necesare doar racorduri din rețeaua stradală municipală de apă.

Canalizarea :

Pentru functionarea obiectivului propus este necesară realizarea racordării la rețeaua stradală municipală de canalizare existentă.

Alimentarea cu energie electrica :

Imobilul se va racorda la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente in zonă - str.Libertății

Alimentarea cu gaze naturale :

Racordul consumatorilor se va face prin bransamente realizate la rețeaua existentă în str.Libertății - conform avizelor si proiectelor întocmite de proiectanți autorizați.

#### Concluzii :

Hala metalică propusă a fi amplasată, completează ansamblul funcțiunilor existente, aducând soluții noi de folosire a terenului, prin funcțiune, volumetrie și circulații auto. Regulamentul urbanistic aferent reconversiei funcționale a zonei, va asigura parametrii de utilizare și dezvoltare a parcelelor zonei studiate, conform :

**UTR - "A13az" - zona activităților productive dispersate**

#### Bilanț teritorial incintă:

	Categoriile de utilizare a terenului	Existent mp	%	Propus mp	%
1	CLĂDIRI	-	-	576	26,18
2	CAROSABILE din care :	-	-	1089	49,50
3	PLATFORME, PARCARI, TROTUARE 385mp	-	-		
4	SPAȚII VERZI	-	-	535	24,32
5	TEREN ARABIL (zonă propusă ptr.conversie 9270mp)	2200	100,00	-	-
	TOTAL	2200	100,00	2200	100,00

Prin propunerea conversiei funcționale și realizarea obiectivului propus, se creează condițiile în vederea schimbării UTR din "CE" în "A13az" - cu asigurarea posibilităților de dezvoltare coerentă a zonei, în corelare cu UTR vecine existente - specificate prin PUG

Întocmit, **arh.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ**

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **Aferent : PUZ - Conversie funcțională din UTR "CE" în UTR "AI3az" - pentru construire hală metalică**

Conform Aviz de oportunitate nr.16 din 07.10.2014

#### **DISPOZIȚII GENERALE**

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- H.G. 525 – 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajare a teritoriului Tg.Mures, nr.4/109/24.07.2014.

Documentația propune conversia funcțională din UTR "CE" în UTR "AI3az" - pentru a se putea construi o hală metalică - spații de comerț și prezentare pentru materiale de construcții.

#### **AI3az - zona activităților productive dispersate**

##### **GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni interes general - prestări servicii / mică producție, cu locuințe amplasate pe loturi individuale - totul ca o dezvoltare spontană pe foste terenuri / parcele agricole, de-a lungul prelungirii str.Libertății - ce are rol de arteră ocolitoare / legătură pentru accesul traficului greu între str.Gh.Doja și str.Barajului.

Este recomandabil ca pentru zona mixta nou formată, să se elaboreze Plan Urbanistic Zonal cu scopul :

- asigurarea coerenței imaginii și dezvoltării urbane și a bunei funcționalități a zonei, corelat cu UTR-urile învecinate - specificate prin PUG.

Extinderea și completarea serviciilor apărute ca o necesitate pentru zona studiată.

##### **SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

###### **Articolul 1 - Utilizări admise**

**AI3az** - sunt admise următoarele funcțiuni \_

- Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor vecine

- Locuințe pe loturi individuale

###### **Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări**

- Pe parcelele / în incintele cu edificate pentru mică producție / servicii sau depozitare, se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

###### **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat ; construcții provizorii de orice natură; depozite materiale refolosibile

- 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



**SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor - suprafețe, forme, dimensiuni**

Suprafața minimă a parcelelor va fi de cca.1000mp - dar și conformă cu parcelarul existent, fără a se accepta dezmembrări.

Front minim la stradă - 16,00ml

**Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Retragere de min.10,00m din axul străzilor de cat.II - pentru asigurarea zonei de protecție a utilităților urbane;.

**Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și limita posterioară**

Retragerea de la limitele laterale și posterioară la min.6,00m, și excepțional pe o sigură latură - cu respectarea prevederilor Codului civil - la min.2,00m

**Articolul 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă**

La clădirile pe aceeași parcelă 1/2 din înălțimea clădirii celei mai mari, dar se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

**Articolul 8 - Circulații și accese**

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

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 destinate publicului, a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor**

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

**Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare; Recomandat a nu se depăși 10,00m.

**Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și 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 tehnico-edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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 va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

#### **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente plantate cu rol de protecție, având suprafața de minim 20% din suprafața totală a terenului;

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

#### **Articolul 14 - Împrejmuiri**

Se vor realiza împrejmuiri transparente, cu înălțimi de max. 2,20m - minim 1,50 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac - de principiu, dublate de gard viu.

### **SECȚIUNEA III. - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului - POT**

- conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări și conform Aviz oportunitate : - POTmax= 50%

#### **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT**

- conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări și conform Aviz oportunitate : - CUTmax= 4,5mc / mp teren