

PLAN URBANISTIC ZONAL

***PUZ „CONSTRUIRE CLĂDIRE P+3E
LABORATOARE ȘI BIROURI”***

Amplasament :mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 4

PROIECTANT GENERAL: SC EXPERT SRL -TÂRGU MUREȘ

PR.NR. 509/2019

PROIECTANT DE SPECIALITATE:URBANISM /ARHITECTURA : S.C. ARCHIPROG S.R.L.

PROIECT NR.: 418.2/2018

FAZA DE PROIECTARE: PUZ

BENEFICIAR: S.C. SANDOZ S.R.L. TARGU MURES str.LIVEZENI nr.7A

LISTA DE SEMNĂTURI

ADMINISTRATOR: SC EXPERT SRL

ing. NITS MARIA.....

ADMINISTRATOR: SC ARCHIPROG SRL

arh.BORSOS ALADAR ANTON

SEF PROIECT

arh.BORSOS ALADAR ANTON

PROIECTANTI URBANISM

ARH. BORSOS ALADAR ANTON.....

PROIECTANTI INSTALATII:

NITS MARIA.....

BENDE KATALIN.....

FARCAS LUCIA.....

BONTEANU ADRIAN.....

BORDEROU ARHITECTURA

I. AVIZE SI ACORDURI

Certificat de înregistrare SANDOZ

Aviz C.T.A.T.U nr. 27/52 din 15.05.2019

Avizul de oportunitate nr. 2 din 01.02.2019 emis de Primăria Municipiului Târgu Mureș

Certificat de Urbanism nr. 89 din 14.01.2019 emis de Primăria Municipiului Târgu Mureș

Extras de Carte Funciară nr. 126905 Târgu Mureș

Plan de situație și Plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I.

Decizia de încadrare nr. 1699 din 22.03.2019 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Mureș

Aviz de amplasament nr. 188 din 19.02.2019 emis de SC AQUASERV SA

Aviz CTA nr. 47/2019 emis de SDEE Transilvania Sud SA

Aviz de principiu nr. 211495714 / 20.02.2019 emis de DELGAZ GRID SA

Aviz nr. 278 din 28.02.2019 emis de SC TELEKOM ROMANIA SA

Adresă nr. 4180081 din 18.02.2019 emis de Inspectoratul pt.Situații de Urgență HOREA

Notificare nr. 288 din 22.02.2019 emis de Direcția de Sănătate Publică Mureș

Aviz nr. 155 din 18.04.2019 emis de Administrația Domeniului Public

Aviz nr. 175 din 14.05.2019 emis de Direcția Tehnică, Biroul Energetic

Aviz nr. 2585 din 03.07.2019/ADP/SSCTRL emis de Serviciul Siguranța Circulației, Transport Rutier,
Transport Local

Declarație autenticată a proprietarului

Dovada amplasării pe teren a panourilor de informare și consultare a publicului

Aviz nr. 34 din 23.04.2019 emis Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare

Aviz de gospodărirea apelor nr. 63 din 16.04.2019 emis de Administrația Bazinală de Apă Mureș

STUDII DE SPECIALITATE

Referat priv.verificarea calității la cerința Af a studiului geotehnic

Studiu geotehnic

Plan de situație Topo Stereo 70

II. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3– Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)
 - 3.3.1. REGIMUL JURIDIC
 - 3.3.2. ANALIZA GEOTEHNICA
- 3.4 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.5 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.6 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.7. PROPUNERI
 - 3.7.1. ELEMENTE DE TEMA
 - 3.7.2. DESCRIEREA SOLUTIEI CONSTRUCTIVE
- 3.8. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.9. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

III. PIESE DESENATE

- PLAN DE ÎNCADRARE ZONA U00
- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE U01
- REGLEMENTARI URBANISTICE U02
- PROPUNERE DE MOBILARE URBANA U03
- REțele EDILITARE EXISTENT C01
- REțele EDILITARE PROPUNERE C02
- REGLEMENTARI URBANISTICE MASURI PSI U04
- CIRCULATIA TERENURILOR U05
- SISTEMATIZARE VERTICALA U06
- DOCUMENTAR FOTOGRAFIC U07

Intocmit :
arh. Borsos Aladar Anton

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ „CONSTRUIRE CLĂDIRE P+3E
LABORATOARE ȘI BIROURI”

Amplasament:mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 4

MEMORIU GENERAL

DATE GENERALE

Obiectul proiectului

obținerea **AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE (faza actuala - PUZ)**, pentru realizarea **PUZ „CONSTRUIRE CLĂDIRE P+3E LABORATOARE ȘI BIROURI”**

Beneficiar: **S.C. SANDOZ S.R.L. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 7A**

Amplasament: **mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 4**

Proiectant de arhitectură: **S.C. ARCHIPROG S.R.L.**

Număr proiect: **418.2 / 2018**

*Documentația în fază de Aviz de Oportunitate: „ **CONSTRUIRE CLĂDIRE P+3E LABORATOARE ȘI BIROURI**”, a fost întocmită la comanda beneficiarului: **S.C. SANDOZ S.R.L.***

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice, realizată de SC TOPOMETRIC INTELLIGENCE SRL -ing.MERDARIU TATIANA

Proiectant:

SC ARCHIPROG SRL

jud. Mureș, mun. Târgu Mureș, str.Aleea Carpați, nr.3/22

Proiectant de specialitate urbanism:

arh. Borsos Aladar Anton

nr.TN-OAR-510

Autorizare RUR-D,E,F6

I.1.6.Data elaborării:

03.2019

1.2. OBIECTUL PUZ :

1.2.1 Solicitări ale temei program

Beneficiarul solicită prin prezenta documentație, realizarea unei zone cu funcțiuni pentru activități farmaceutice și administrative în laboratoare și birouri care va cuprinde funcțiuni de:

- laboratoare
- spatii pentru depozitare
- birouri
- platformă parcare
- căi de circulație și manevră interioare

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și execuție a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Prealabil fazei Studiu de oportunitate s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 89 din 14.01.2019, emis de Primăria Municipiului Târgu Mureș

1.2.2. Regimul juridic

Parcelă în suprafață de 2019 mp, conform CF 126905 cad. (1243) top. 3476/1/2 situată în intravilanul municipiului Târgu Mureș aflată în proprietatea SC SANDOZ SRL.

- nu există sarcini

1.3. Surse documentare:

Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 02 din 01.02.2019;

Certificatul de Urbanism nr. 89 din 14.01.2019;

- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Mureș, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL105/2012. **Regulamentul local de Urbanism aferent PUG;** Planul Urbanistic de Detaliu, aprobat prin HCL al Municipiului Târgu Mureș nr. 88/2009
- Ridicare topografică realizată de **realizată de SC TOPOMETRIC INTELLIGENCE SRL -ing.MERDARIU TATIANA.**

- Studiu geotehnic 944/2018- SC Terra Drill-SRL—ing.D.SIMIONESCU.

Documentația s-a elaborat în conformitate cu:

- Codul Civil;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996;
- Regulamentul Local de Urbanism;
- Ordinul nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

BAZA LEGALĂ FOLOSITĂ LA ÎNTOCMIREA PUZ: - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; - Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001; - Ordonanță nr.27 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 2008;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Conform prevederilor P.U.G. Tg. Mureș, zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, zona B, UTR–AI2b, subzona implantărilor IMM productive și de servicii. Conform prevederilor P.U.G. Tg. Mureș, pentru zona studiată procentul de ocupare a terenului este max. 50%, iar coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 10 mc/mp teren.

Conform prevederilor P.U.D. 222/2009 - limite față de str. Livezeni 29 m, S-E:1-2m; S-W:5-10m, posterior 7m POT: 60% CUT 10mc/mp

În PUD limita de 29 m s-a stabilit pentru extinderea clădirii existente spre direcția sud în ideea pastrării existentului aflat la cca 8m de limita trotuarului din str. Livezeni

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1-Amplasament

Terenul studiat este situat în orașul Târgu Mureș, în partea de sud–est a acestuia, la ieșirea spre localitatea Livezeni și se învecinează la sud-vest cu pârâul Pocloș, la nord-vest cu strada Livezeni, iar la sud și sud-est cu hale industriale și ateliere aparținând unor societăți comerciale.

2.2.2-Funcționalitate

Terenul care face obiectul acestui studiu este amplasat la marginea cartierului Tudor, de-a lungul străzii Livezeni, pe partea dreaptă, în direcția de mers spre localitatea Livezeni, într-o zonă cu caracter mixt urban-comercial - industrial.

zona B, UTR–AI2b, subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

2.2.3.Descrierea situației existente

Terenul studiat este situat în orașul Târgu Mureș, în partea de sud–est a acestuia, la ieșirea spre localitatea Livezeni și se învecinează la sud-vest cu pârâul Pocloș, la nord-vest cu strada Livezeni, iar la sud și sud-est cu hale industriale și ateliere aparținând unor societăți comerciale.

Terenul este intravilan , privat și este înscris în CF. nr. 91789/N Tg. Mureș, nr. cad. 3476/1/2 (1243)., ca fiind proprietate a beneficiarului, S.C. SANDOZ S.R.L..

În prezent, pe amplasament, se află edificată construcția unității de producție a penicilinelor și depozitare a medicamentelor, având o suprafață de 1005 mp. Regimul de înălțime al acestei

construcții, în zona halei de producție și depozitare existente este P, iar în zona birourilor și laboratoarelor este P+1E.

Construcția unității ecologice de producție și depozitare a medicamentelor cuprinde, în principal, următoarele spații: - la parter – 3 birouri, 5 magazine, 3 camere ambalare, 6 holuri, 3 vestiare, 1 duș, 2 camere blistare, cameră omogenizare, cameră cântare, cameră dozare, cameră capsulare, cameră pompe vid, centrală termică și casa scării; - la etaj – casa scării, birou, 2 holuri și 5 laboratoare. Pentru aceste spații s-a emis autorizația de demolare nr. 6 din 21.02.2019. Astfel terenul poate deveni liber de construcții.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1- Caracteristici generale

Condiții de climă

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE.

Precipitații medii anuale – între 600 și 1000 mm.

Temperatura aerului: - medie multianuală între 6 și 9 °C.

- medie minimă între -3 și -6 °C.

- medie maximă între 16 și 20 °C.

Încarcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 kN/m².

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani intervalul mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoare de 2,0 – 2,4 m/s.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80-90 cm.

Zona seismică de calcul

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

Particularități geotehnice ale terenului

Perimetrul amplasamentului studiat este situat în partea sud-estică a foii Tg. Mureș, pe suprafața de locuințe Tudor Vladimirescu, pe lunca Pârâului Pocloș – pe malul drept. În zona amplasamentului nu sunt prezente fenomene de alunecări de teren și nici fenomene de subsidență. Morfologia terenului este simplă, fără fragmentări și denivelări importante. Terenul este plan, cu o înclinare ușoară către firul pârâului, favorabil pentru amplasări de construcții. Stratificația întâlnită este discontinuă, specifică stratelor aluvionare. Depozitele de bază aparțin Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii, la care se adaugă nisipuri și pietrișuri caracteristice depozitelor de luncă și terasă. Grosimea acestora depășește 1.200 m și sunt așezate pe un fundament cristalin. Geologic aparțin majoritar neogenului (pannonian) și cuaternarului (Pleistocen). Deasupra acestora apar sedimentare cuaternare recente (holocen superior), alcătuite din depozite de terasă (pietrișuri și nisipuri), vale (aluviale), pantă (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulări și surpări de teren.

Toate forajele de pe amplasament au interceptat roca de bază, argila marnoasă pannoniană, peste care sunt depozitate în general aluviuni fine (prafuri argiloase/ nisipuri), caracteristice luncii pârâului Pocloș.

2.3.2. Disfuncționalități

Asigurarea cu infrastructura rutiera de acces și manevra este deficitară în interiorul parcelei fiind necesară realizarea de platforme pentru deservirea și aprovizionarea clădirii de laboratoare.

Asigurarea parcajelor în forma actuală de mobilare este deficitară.

Realizarea investiției propuse generează disfuncționalități temporare valabile pe durata de execuție a lucrărilor.

Pentru diminuarea inconvenientelor temporare legate de executarea obiectivului, pe durata construcțiilor se vor lua următoarele măsuri:

organizarea de șantier se va face în interiorul proprietății

șantierul se va proteja cu plase de protecție pentru diminuarea efectului sonor și a emisiilor de praf în atmosferă

În PUD limita de 29 m s-a stabilit pentru extinderea clădirii existente spre direcția sud în ideea pastrării existentului aflat la cca 7m de limita trotuarului din str. Livezeni

În cazul demolării clădirii existente și a construirii unei clădiri noi această prevedere devine neconcludentă respectarea ei fiind injustă conducând la o gestionare deficitară a terenului aflat la dispoziție perturbând inclusiv situația aliniamentului la front de stradă.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din str. Livezeni prin intrarea în fundătură ca acces spre serviciile cooperativei Metalul și SC SANDOZ SRL.

Zona este străbătută de la est la vest de drumul județean DJ-135. Acesta ia numele de str. LIVEZENI pe traseul ce străbate intravilanul localității. Trama stradală în zonă prezent se prezintă astfel:

La nivelul zonei rețeaua de străzi și drumuri se prezintă astfel:

3. lungime totală L= 266 m.
4. - străzi cu asfalt L= 265 m
5. - străzi de categoria a III-a L= 190 m
6. - străzi de categoria a IV-a L= 75m
7. - Drumuri de incintă L= 1 km
8. - Nr. intersecții = 1
- Structura rețelei principale de străzi

Strada livezeni 4 fire de circulație câte 2 pe sens lățime carosabil 13 m respectiv 15,5m în dreptul stației de autobus

Structura rețelei secundare de străzi

stradă de acces cu fundătură categ. IV - 7m lățime câte o bandă pe sens

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Conform prevederilor P.U.G. Tg. Mureș, zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, zona B, UTR-AI2b, subzona implantărilor IMM productive și de servicii. Conform prevederilor P.U.G. Tg. Mureș, pentru zona studiată procentul de ocupare a terenului este max. 50%, iar coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 10 mc/mp teren.

Conform prevederilor P.U.D. 222/2009 - limite față de str. Livezeni 29 m, S-E:1-2m; S-W:5-10m, posterior 7m POT: 60% CUT 10mc/mp (aceste prevederi sunt depășite și nu pot fi respectate nici preluate ca prevederi valabile pentru noul PUZ)

În prezent, pe amplasament, se află edificată construcția unității de producție a penicilinelor și depozitare a medicamentelor, având o suprafață de 1005 mp. Regimul de înălțime al acestei construcții, în zona halei de producție și depozitare existente este P, iar în zona birourilor și laboratoarelor este P+1E.

Construcția unității ecologice de producție și depozitare a medicamentelor cuprinde, în principal, următoarele spații: - la parter – 3 birouri, 5 magazii, 3 camere ambalare, 6 holuri, 3 vestiare, 1 duș, 2 camere blistare, cameră omogenizare, cameră cântare, cameră dozare, cameră capsulare, cameră pompe vid, centrală termică și casa scării; - la etaj – casa scării, birou, 2 holuri și 5 laboratoare.

a. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă:

În zonă, respectiv pe traseul str.LIVEZENI există rețele de apă și canal.

Amplasamentul nu este afectat de rețele de apă sau canalizare, având un cămin existent.

Pentru eventuale restricții legate de acesta se va ține seama de avizul deținătorului de rețele.

b. Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul studiat există rețele de alimentare cu gaz. Pentru o eventuală modificare de debit la rețele de distribuție gaze naturale din zonă se va face un proiect care va fi înaintat deținătorului rețelei.

c. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul nu este afectat rețele electrice, și va fi posibilă o racordare la rețeaua din incintă aflată în folosința aceluși beneficiar.

d. Telefonizare

Amplasamentul nu este afectat de instalații de telecomunicații și va fi posibilă o racordare la rețeaua din zonă.

f. Rețele termice

În zona studiată nu figurează rețele termice și de apă rece hidrofor existente.

g. Rețele aparținând regiei de transport

Regia de transport în comun nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință curți construcții cu întreprinderi mici și mijlocii, fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, parcela este dotată cu canalizare centralizată, și cu rețeaua de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele pluviale.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la str. Livezeni

2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unui sistem de circulații interioare în corelare cu cea din P.U.G.-ul orașului;

- asigurarea necesarului minim de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Acestea nu au fost necesare în mare măsură deoarece zona este construită și reglementată, nu suportă intervenții majore, documentația de față dorind să motiveze și să ofere cadrul legal de obținere a Autorizației de Construire pentru realizarea obiectivului „**CONSTRUIRE CLĂDIRI P+3E LABORATOARE ȘI BIROURI**”, pe parcela mai sus descrisă, unde amplasarea clădirii pe parcela nu respectă prevederile Regulamentului de Urbanism din zonă.

S-a realizat un studiu de circulație menit să asigure cadrul normat de organizare a circulației interioare în incintă și a parcarilor necesare funcționării în bune condiții a investiției.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată este denumită în Regulamentul Local de Urbanism drept zonă B, UTR-AI2b, subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

3.3.SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)

3.3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este intravilan, privat și este înscris în CF. nr. 91789/N Tg. Mureș, nr. cad. 3476/1/2 (1243), ca fiind proprietate a beneficiarului, S.C. SANDOZ S.R.L. S=2019 mp

3.3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

Perimetrul amplasamentului studiat este situat în partea sud-estică a foii Tg. Mureș, pe suprafața de locuințe Tudor Vladimirescu, pe lunca Pârâului Pocloș – pe malul drept. În zona amplasamentului nu sunt prezente fenomene de alunecări de teren și nici fenomene de subsidență. Morfologia terenului este simplă, fără fragmentări și denivelări importante. Terenul este plan, cu o înclinare ușoară către firul pârâului, favorabil pentru amplasări de construcții. Stratificația întâlnită este discontinuă, specifică stratelor aluvionare. Depozitele de bază aparțin Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii, la care se adaugă nisipuri și pietrișuri caracteristice depozitelor de luncă și terasă. Grosimea acestora depășește 1.200 m și sunt așezate pe un fundament cristalin. Geologic aparțin majoritar neogenului (pannonian) și cuaternarului (Pleistocen). Deasupra acestora apar sedimentare cuaternare recente (holocen superior), alcătuite din depozite de terasă (pietrișuri și nisipuri), vale (aluviale), pantă (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulări și surpări de teren.

Toate forajele de pe amplasament au interceptat roca de bază, argila marnoasă pannoniană, peste care sunt depozitate în general aluviuni fine (prafuri argiloase/ nisipuri), caracteristice luncii pârâului Pocloș.

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. “Cod de proiectare seismică - Partea I”, indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Canalul Pocloș, aflat în vecinătatea din spre vest, se menține ca atare, și va face parte din spațiile verzi propuse.

Zona de protecție a **str.LIVEZENI** tratată ca amenajări spații verzi se va integra în peisaj.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune utilizarea stăzilor și intrărilor existente pornind de la P.U.G.-ul director. Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație conforme cu prevederile din PUG Tg.Mureș , profilele transversale aferente fiind prezentate pe planșa de reglementări.

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare). Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și îmbrăcămînți diversificate din pavele de beton vibrat.

Se propun trei accese de deservire a incintei de laboratoare .

Acces principal și parcare VIP ,acces aprovizionare și acces pentru parcări ale personalului angajat organizat pe doua nivele .

Organizarea parcajelor se rezolvă pe parcela Beneficiarului str. Livezeni nr.4 în trei pachete distincte astfel :

- un set de 9 locuri de parcare paralel cu limita de nord a terenului alăturat trotuarului existent ,
- un set de 23 locuri în curtea interioara a incintei spre vest în zona adiacentă pârâului Pocloș , sud și est la cota -0.90.
- un pachet de 24 locuri amplasate la mezanin cota +1.40 , însumând un **total de 56** locuri de parcare

Necesar de parcari conform breviar de calcul 54 locuri

**Total parcari realizate 56 locuri - 9 pentru vizitatori
47 pentru angajati**

3.5. Dezvoltarea fondului construit :

Se propune o construcție P+2/3 pe amplasamentul clădirii existente propuse pentru demolare.

Clădirea va avea o planimetrie simplă în forma de T cu două case de scară, și laboratoarele dispuse în lungul a trei coridoare centrale.

Urbanistic: clădirea va fi amplasată în sistem monobloc.

Soluția de amenajare este condiționată de o incintă având dimensiuni reduse.

Funcțional – spații amlasate la parter -receptie ,birouri,sala de conferinte 20 locuri arhiva,sala de mese,spații tehnice,

spații amlasate la etaj 1 - ,2 blocuri laborator cu anexe specifice,birouri,un bloc de depozitare probe de stabilitate , vestiare, grupuri sanitare

spații amlasate la etaj 2 - ,2 blocuri laborator cu anexe specifice,birouri,un microlaborator biologic , vestiare, grupuri sanitare

Structural , clădirea va fi realizată pe:

Structura proiectată constă din:

- fundații pe piloti forati
- cuzineți și elevații (grinzi de fundare) din beton armat C25/30 cu oțel OB 37 și PC 52
- cadre din beton armat clasa C20/25 cu oțel BST500 respectiv PC52
- diafragme in jurul casei scarii si caje lift din beton armat monolit
- închideri cu panouri termoizolante
- planșee peste parter și etaje din beton armat monolit de tip dală groasă
- scară de acces din beton armat monolit
- acoperiș de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă.

Circulația pe verticală se va realiza pe o scară interioară din beton armat o scară exterioară de evacuare și două ascensoare pentru persoane și pentru materiale.

FINISAJE :

Tâmplăriile exterioare vor fi din PVC cu geamuri termozolante, iar cele interioare din MDF sau lemn masiv.

Finisajele interioare vor cuprinde: pardoseli din gresie sau parchet . tencuieli zugravite pentru pereți și tavane, placaje parțiale din faianță aplicate pe pereții spațiilor umede.

Finisaje exterioare: tencuieli decorative de culoare albă placaje din piatră naturală. Balustrazi din confecții metalice . Pază, cornișă, placaje din lambriuri orizontale de lemn de esență tare.

Pentru scurgerea apelor pluviale se vor prevedea jgheaburi și burlane din tablă.

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.6.1. Reglementări

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- păstrarea funcționalității zonei AI2b, subzona implantărilor IMM productive și de servicii;
- asigurarea mai multor accese diversificate în zona studiată;
- stabilirea unui regim de înălțime maxim (S)+P+3E
- P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. Maxim = 2 , 10mc/mp teren)
- H max. cornișă /coamă 18 m,
- aliniament la strada Livezeni 7 m
- distanța față de limita posterioară 7.75m
- distanța față de limitele laterale EST-VEST 0.1m
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz , alimentare cu apă potabilă

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

3.6.2. Bilanț teritorial:

- situatia existenta
pentru investitia

PUZ CONSTRUIRE CLĂDIRE P+3E, LABORATOARE ȘI BIROURI
Beneficiar: S.C. SANDOZ S.R.L. Tâgu Mureș, str. Livezeni, nr. 7A
Amplasament: mun. Tîgu Mureș, str. Livezeni, nr. 4

Nr. crt	.TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		
		SUPRAFATA		PROCENT
1	CLADIRI	979.63		48.52
		176.93		
		1156.56		
2	DRUMURI	0		0.00
3	PLATFORME, TROTUARE	636.37		31.52
4	ZONE VERZI	403		19.96
5	TOTAL TEREN	2,019.00		100.00

POT situatia existenta zona studiata=48.52%50%CF-pug) 60%cf.PUD

CUT situatia existenta zona studiata=0.583(2.97mc/mp) (10n 0.57283804

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

- situatia propusa

PUZ CONSTRUIRE CLĂDIRE P+3E, LABORATOARE ȘI BIROURI
Beneficiar: S.C. SANDOZ S.R.L. Tâgu Mureș, str. Livezeni, nr. 7A
Amplasament: mun. Tîgu Mureș, str. Livezeni, nr. 4

Nr. crt	.TERITORIUL AFERENT	PROPUS		
		SUPRAFATA		PROCENT
		mp	%vegetal	%
1	CONSTRUIBIL	999.00		49.48
2	CIRCULATII: CAROSABIL	205.09	30	10.16
		434.02		21.50
3	CIRCUALTII: PIETONAL	55.07		2.73
4	PARCARI	217.77	30	10.79
6	SPATII VERZI	108.06		5.35
7	TOTAL teren	2,019.00		100

POT 49.480 %

CUT 1.733 (6.93mc/l

Bilant etapizat constructii existente si propuse cu indicatori

	Ac	Ad	V
CLADIRE EXISTENTA PROPUSA PENTRU DEMOLARE	979.63	1156,56	6021.0
POT	48.52		
CUT		0.573	2.98MC/MP
CLADIRE NOUA PROPUSA PENTRU CONSTRUIRE			
Etapa I	985.08	2934.24	11736.96
Etapa II		584.22	2336.88
Total propus	985.08	3518.46	14073.84
POT	48.79		
CUT		1.453	5.81MC/MP
		1.743	6.97MC/MP

3.6.3.Indicatorii propuși

- funcțiunea: laboratoare de analiza și depozitare probe
- regim de înălțime: propus;(S)+ P+3
- h max. atic :18 m față de cota ±0,00;
- h max. terasa:17,50 m.

S teren = 2019 mp conform extras CF

S construita la sol = 985.00 mp.

S construita desfășurată totală (propus) = 3518,46 mp.

S circulații auto și platforme propuse = 781,60 mp

S zone verzi propuse = 222.99 mp.

P.O.T. propus = 48,79% C.U.T. Propus = 1,453 (5,81mc/mp teren)-in etapa I

P.O.T. propus = 48,79% C.U.T. Propus = 1,743 (6.97mc/mp teren)-in etapa II

P.O.T. maxim = 55,00% C.U.T. Maxim = 2,00 10mc/mp teren)

3.6.4.Considerente de realizare executie

- Investiția se va face gradat și etapizat.
- Imobilul propus pentru mobilarea terenului într-o primă etapă va avea regim de înălțime P+2
- Se va asigura prin proiectare posibilitatea supraetajării cu încă un nivel a construcției într-o etapă viitoare ajungând la regimul maxim admis de P+3
- Clădirea va avea utilitățile proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru angajati si vizitatori
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 6 m unele față de altele pe parcela.
- Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6.5.Circulatia terenurilor

Terenul studiat se afla si va ramane in proprietatea Beneficiarului SC SANDOZ SRL nefiind necesare treceri de terenuri dintr-o proprietate in alta.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Apa potabila - din bransamentul existent PE 110 mm, camin apometru echipat cu contor DN 32 mm, $Q_{max} = 12$ mc/h

Apa de incendiu pentru stingerea incendiilor din exterior - exista 2 hidranti stradali in zona

Canalizare menajera - prin racordul existent PVC De200 mm

Canalizare pluviala - apele de ploaie se vor evacua in raul Poclos

Gaze naturale - din bransamentul existent PE 63mm

3.7.3.Instalații electrice

Prezentarea situatiei existente:

În prezent, alimentarea cu energie electrică a obiectivului este realizată dintr-un grup de măsură BMPT 400A, în carcasă de PAFS, echipat cu disjuncteur automat cu protecție la supratensiune de frecvență industrială, având curentul nominal $I_n=400A$, și contor electronic trifazat cu curbă de sarcină integrabil în sistemul de telegestiune existent, în montaj semidirect prin 3 TC 400/5A cls. 0.5.

Grupul de măsură BMPT este racordat în TDRI al PTab 224 Tg Mureș (20/0,4kV-2x1000kVA) printr-un circuit LES 0,4kV realizat cu 2 cabluri în paralele de tip ACYABY 3x240+120mmp, în lungime de aprox. 15m. Grupul de măsură este amplasat lângă postul de transformare.

2.3 Alimentarea cu energie electrică a obiectivului:

Conform documentației întocmite de proiectantul de specialitate (breviar de calcul atașat documentației), caracteristicile energetice ale noului obiectiv sunt:

Situația existentă	Putere activă	200,000	kW
	Putere aparentă	217,390	kVA
Situația proiectată	Putere activă	358,895	kW
	Putere aparentă	398,770	kVA
	Coeficient mediu de utilizare	0,86	-
	Randament mediu	0,82	-
	Curent maxim absorbit	773,66	A

Soluția de alimentare cu energie electrică este:

VARIANTA 1

Montarea unui PT în anvelopă de beton, cu exploatare din interior, racordat prin LES 20kV proiectate în sistem intrare-ieșire pe *Distribuitorul 20kV Coop. Metalul* din Stația de transformare 110/20kV Livezeni, între PT224 și PT223.

Postul de transformare proiectat se va amplasa la limita de proprietate, cu acces permanent din domeniul public.

Încadrarea în bucla de 20kV se va realiza prin secționarea și manșonarea cablurilor existente cu cabluri noi, de tip A2XS(FL)2Y 1x150mmp și pozarea de LES 20kV în lungime de aprox. 2x30m (lungime profil 10m), până în PT proiectat.

PT proiectat se va echipa cu celule 24kV modulare, cu următoarea configurație:

- 1 celulă de linie cu separator de bare cu clp și întrerupător;
- 1 celulă de linie cu separator de sarcină;
- 1 celulă de transformator cu separator de sarcină cu clp și siguranțe fuzibile;

- transformator 20/0,4kV – 630 kVA cu pierderi reduse;
- TDRI echipat cu întrerupător debroșabil 1000A, BPNTT, 3 TC1000/5A pentru măsură generală, contor trifazat electronic cu curbă de sarcină, cu modem inclus, integrabil în sistemul de telegestiune existent și 8 circuite plecare JT echipate cu siguranțe MPR protejate (soclu MPR cu separator).

Măsura consumului de energie electrică pentru abonat se va realiza prin grup de măsură tip BMPT, amplasat la sol, lângă PT anvelopă proiectat. BMPT va fi realizat în carcasă de PAFS și se va echipa cu disjuncteur automat cu protecție la supratensiune de frecvență industrială, având curentul nominal $I_n=1000A$, protecție diferențială 300mA, și contor electronic trifazat cu curbă de sarcină integrabil în sistemul de telegestiune existent, în montaj semidirect prin 3 TC 800/5A cls. 0,5. BMPT se va echipa cu separatoare cu siguranțe pentru separare vizibilă, conform prevederilor ST4-2014 SC Electrica SA.

Celulele PT proiectat vor fi telecomandabile, integrabile în SAD PA-PT (motor de acționare cu tensiune operativă 24V c.c., semnalizări în șir de cleme, sursă de tensiune operativă 230V c.a. / 24V c.c. – dulap servicii interne echipat cu redresor și baterie de acumulatori).

Serviciile interne vor fi alimentate printr-un circuit contorizat din tabloul de distribuție de joasă tensiune al PT proiectat.

Se va dezafecta alimentarea cu energie electrică existentă din PT224.

VARIANTA 2

Montarea unui PC în anvelopă de beton, cu exploatare din interior, racordat prin LES 20kV proiectate în sistem intrare-ieșire pe *Distribuitorul 20kV Coop. Metalul* din Stația de transformare 110/20kV Livezeni, între PT224 și PT223.

Punctul de deconexiune proiectat se va amplasa la limita de proprietate, cu acces permanent din domeniul public.

Încadrarea în bucla de 20kV se va realiza prin secționarea și manșonarea cablurilor existente cu cabluri noi, de tip A2XS(FL)2Y 1x150mmp și pozarea de LES 20kV în lungime de aprox. 2x30m (lungime profil 10m), pînă în PC proiectat.

PC proiectat se va echipa cu celule 24kV modulare, cu următoarea configurație:

- 1 celulă de linie cu separator de bare cu clp și întrerupător;
- 1 celulă de linie cu separator de sarcină;
- 1 celulă de servicii interne cu separator de sarcină cu clp, siguranțe fuzibile și TT 20/0,23kV - 4kVA;
- 1 celulă de măsură echipată cu separator de sarcină cu clp, siguranțe fuzibile și TT 20/0,1kV și TC pentru măsură și protecții abonat;
- 1 celulă de transformator cu separator de sarcină cu clp și siguranțe pentru plecare spre post trafo abonat;

Măsura energiei electrice se va realiza la MT, cu contor trifazat electronic cu curbă de sarcină, integrabil în sistemul de telegestiune existent, în montaj indirect prin 3 TT 20/ $\sqrt{3}$ /0,1/ $\sqrt{3}$ kV cls. 0,2 și 3 TC cls. 0,2s (TC vor avea valoarea nominală corespunzătoare puterii solicitate prin ATR).

Celulele PC proiectat vor fi telecomandabile, integrabile în SAD PA-PT (motor de acționare cu tensiune operativă 24V c.c., semnalizări în șir de cleme, sursă de tensiune operativă 230V c.a. / 24V c.c. – dulap servicii interne echipat cu redresor și baterie de acumulatori).

La celula trafo din PC proiectat se va racorda prin LES 20kV un PT 20/0,4kV, ca instalație de utilizare, prin grija consumatorului, cu asigurarea protecției trafo și în instalațiile utilizatorului). PT abonat se va monta în anvelopă separată față de PC al operatorului de distribuție sau în alt spațiu propriu al abonatului.

Se va dezafecta alimentarea cu energie electrică existentă din PT224.

2.4 Zone de siguranță față de obiectivele energetice

În conformitate cu Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, aprobată cu Ordinul A.N.R.E. Nr. 49/2007:

- zona de protecție este zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor, pentru a proteja capacitatea energetică și în vederea asigurării accesului personalului pentru exploatare și mentenanță.

- zona de siguranță este zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor, și mediului din vecinătate.

Pentru postul de transformare în anvelopă, zona de protecție este delimitată astfel:

- de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;

- la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator;

- la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație;

Pentru posturi de transformare în anvelopă de beton, zona de protecție coincide cu zona de siguranță.

Pentru liniile electrice în cablu, instalate în pământ, zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m, în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin adâncimea de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m.

3.7.3. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Pentru deșeuri s-au prevăzut următoarele măsuri:

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

- Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere: contract cu firmă de salubritate.

- Gunoiul se va depozita în pubele cu capace etanșe (tip Europubele), astfel încât să se împiedice:

- emisia de mirosuri dezagreabile
- prezența insectelor și animalelor
- poluarea apei sau solului
- crearea focarelor de infecție

Gestionarea deșeurilor generate se va realiza cu respectarea Legii nr.211/2011 privind regimul deșeurilor.

Preluarea ritmică a deșeurilor de pe amplasament pentru evitarea formării de stocuri.

Deșeurile menajere și cele asimilabile, vor fi colectate separat în containere tip pubele și vor fi predate periodic către societatea cu care s-a încheiat contractul.

Va fi evitată degradarea zonelor învecinate amplasamentului, prin depozitarea de deșeuri și materiale, etc.

Se vor respecta prevederile Ordinului M.M.G.A. nr. 95/2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurile preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deșeuri.

Managementul deșeurilor generate în urma execuției lucrărilor prevăzute în proiect se va realiza în conformitate cu legislația specifică de mediu și va fi în responsabilitatea societăților care realizează lucrările, astfel:

- deșeurile municipale amestecate generate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate, stocate temporar în pubele și eliminate la un depozit autorizat cu acceptul operatorului de depozit.

- Deșeurile industriale reciclabile rezultate în perioada lucrărilor de construcții (metalice, hârtie și carton, plastic, etc.) vor fi colectate, stocate temporar pe tipuri, în recipiente speciale, în vederea valorificării prin societăți autorizate specializate.
- Deșeurile de construcții rezultate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate și stocate temporar în vederea valorificării prin societăți autorizate specializate.

Prevederi pentru monitorizarea mediului.

Cerința privind refacerea și protecția mediului presupune realizarea produsului de construcții astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi interzise:

- evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare (STAS 12574);
- aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor amenajate;
- evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduuri și orice alte materiale toxice în ape de suprafață sau subterane;
- producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Calitatea aerului:

analiza semestrială pentru pulberi sedimentabile, cu prelevare continuă de 30 zile/trimestru de raportare;

prelevare trimestrială de pulberi respirabile – conform STAS 12574/1987;

număr de utilaje active pe șantier în perioada de raportare, cantități de combustibil utilizate.

Calitatea zgomotului:

măsurători semestriale sau ori de câte ori este nevoie ale nivelului de zgomot la limita amplasamentului, în timpul desfășurării lucrărilor de construcții, conform STAS 10.009/1998.

Deșeurile rezultate:

Raportul semestrial privind gestiunea deșeurilor generate în timpul lucrărilor de construcție va conține: tipurile de deșeuri codificate conform HG 856/2002, cantitățile rezultate din activitate, destinația finală a acestora, la prima raportare se vor prezenta contractele încheiate cu unități autorizate pentru preluarea fiecărui tip de deșeu în vederea tratării/eliminării/reciclării.

Monitorizarea se va realiza pe toată perioada de construire.

ÎN PERIOADA FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI:

Factor de mediu AER:

măsurii pentru reducerea/eliminarea emisiilor: Se vor folosi aparate de aer condiționat ce funcționează în regim Încălzire/Răcire. Acestea nu vor elimina nici un fel de substanțe nocive în atmosferă dezvoltarea spațiilor verzi și a plantațiilor care se constituie în absorbanți naturali.

Factor de mediu APĂ:

supravegherea sistemului de colectare și evacuare a apelor uzate menajere și pluviale și menținerea acestora în stare perfectă de funcționare.

Pe timpul funcționării obiectivului se va monitoriza periodic calitatea apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare existentă în str Livezeni

Factor de mediu Sol/Subsol, gestiunea deșeurilor:

Amenajarea de platforme betonate pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor.

Preluarea ritmică a deșeurilor rezultate de pe amplasament, evitarea depozitării necontrolate a acestora. Amenajare zone de spații verzi, inclusiv plantarea de arbuști și arbori, pe terenul rămas liber.

Pentru amenajarea spațiilor verzi se vor folosi numai specii de plante autohtone.

3.8. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 13.435 mp, din care 8460 mp aparțin domeniului public de interes local, 2956 mp domeniului privat iar 2019 mp teren reglementat aparținând domeniului privat al SC. SANDOZ .

În zona studiată sunt accese rutiere (circulații) carosabile și pietonale de utilitate publică existente amplasate în str.Livezeni

Prezentul PUZ nu implică lucrări pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Prin PUZ se propune:

- schimbarea regimului de înălțime
- stabilire aliniament și distanțe față de limitele de proprietate
- stabilire indicatori urbanistici POT,CUT
- reglementarea cailor de acces și echipare.

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al orașului cât și dorinței beneficiarului de a valorifica superior terenul, în prezent deficitar amenajat.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent PUZ care cuprinde prescripții specifice la nivelul lotului studiat.

Investiția propusă va realiza ocuparea zonei eliberate de construcția existentă pe amplasament care va primi o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utilizare a zonei.

Conform zonificării funcționale propuse este interzisă amplasarea unor funcțiuni care pot genera deranjamente zonei A12b, subzona implantărilor IMM productive și de servicii (de ex. : comerț en-gros sau producție poluantă chimică sau acustică)

Investiția propusă „**PUZ „CONSTRUIRE CLĂDIRI P+3E LABORATOARE ȘI BIROURI”**” se va realiza după aprobarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și Acordurile emise de autoritățile competente cu încadrarea în legislația privind activitatea mai sus menționată.

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera autorizația de construire.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor de prestări servicii, industrie farmaceutică, dotări a municipiului Târgu Mureș .

5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

a) categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

- Costurile PUZ, (întocmirea, avizele și aprobările necesare - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate - construcțiile, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie

b) categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

- nu vor fi costuri care să fie acoperite prin investiții ale autorității publice locale.

2. Etapizarea realizării investițiilor

Întocmirea și aprobarea PUZ

- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată

- Realizarea rețelelor edilitare de racord în baza unor proiecte de specialitate

- Amenajarea organizării de șantier

- Realizarea investițiilor finalizate prin recepții

- Întăbularea construcțiilor

Intocmit :
arh. urb. BORSOS Aladar Anton

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- DENUMIRE LUCRARE: **“PUZ „CONSTRUIRE CLĂDIRI P+3E LABORATOARE ȘI BIROURI”**
- NR. PROIECT: **418.2/2018**
- BENEFICIAR: **S.C. SANDOZ S.R.L. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 7A**
- AMPLASAMENT: **mun. Târgu Mureș, str. Livezeni, nr. 4**
- PROIECTANT URBANISM/ ARHITECTURĂ: **S.C. ARCHIPROG S.R.L. Arh .Urb. BORSOS Aladar-Anton**
- FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

a I. DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal intocmit pentru zona aflata in intravilanul mun.TarguMures propusa pentru amplasarea unei constructii P+3e-Birouri si Laborator pentru produse farmaceutice pe o suprafata de teren de 2019,00 mp.

Conform masuratori teren $St = 2019,00\text{mp}$. R.L.U. constituie actul de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de Consiliul Local conform Legii 50/1991 republicata .

2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism pentru zona aferenta, stau in principal urmatoarele legi si normative de aplicare:

– Legea nr.350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriala, cu modificarile – si completarile ulterioare;

– Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;

– Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

– Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;

– Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;

– Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

– Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare;

– H.G. 525/1996 privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

– Legea nr. 107/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind apele.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii, intocmite anterior P.U.Z.

3.Domeniul de aplicare.

Regulamentul Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal pe care il completeaza si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor .

Cap.1-Generalități

1.1.Delimitare

- Terenul studiat este situat în orașul Tîrgu Mureș, în partea de sud–est a acestuia, la ieșirea spre localitatea Livezeni și se învecinează la sud-vest cu pârâul Pocloș, la nord-vest cu strada

Livezeni, iar la sud și sud-est cu hale industriale și ateliere aparținând unor societăți comerciale.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1.1. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- - adaposteste unitati productive, servicii de tip IMM, depozitare, ateliere mecanice -auto , echipare edilitala inexistentă, într-o zonă cu caracter mixt urban-comercial - industrial. zona B, UTR–A12b, subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pentru UTR „A12b” sunt admise:
- IMM productive și de servicii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- construcții pentru producție și cercetare industrială,
- prestari servicii, comert, dotări, locuințe de serviciu, în condițiile respectării Regulamentului de Urbanism și funcțiuni compatibile pentru zona propusă, cu condiția ca aceste activități să ocupe spațiu în interiorul parcelei și să nu afecteze vecinii.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-extinderea și conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

-orice activitate generatoare de poluare a mediului înconjurător

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se menține situația existentă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament la strada de 7 m fata de trotuarul la strada

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

- Față de limitele laterale se va păstra o distanță de min 0.1 m
- Față de limita posterioară se va păstra o distanță de min 7.75 m .

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

-distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

-distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

-în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

-în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția utilizării pavajelor cu 30% perforatii vegetale
se recomanda realizarea de parcaje pe cel puțin doua niveluri supraterrane
parcarile de la nivelul terenului natural vor fi pavate cu pavele având 30 % perforații vegetale

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **18,0** metri;

ARTICOLUL 11 -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

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

-tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

–toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 -SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

-suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ARTICOLUL 14 -ÎMPREJMUIRI

–împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim**2.00**metri din care un soclu de**0.60**m., eventual vor fi dublate cu un gard viu.

–împrejmuirile vor participa la ameliorarea aspectului exterior prin alegerea materialelor de construcție, și prin calitatea execuției,

–se vor alege soluții transparente de realizare a împrejmuirilor.

-porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. propus = 49,48% P.O.T. maxim = 55,00%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. Propus = 1,733 (6,93mc/mp teren) C.U.T. Maxim = 2,00 10mc/mp teren)

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă completează RLU aferent PUG TgMureș și reglementează zona prin aspectele de: accesibilitate, sistematizare verticală, regim juridic, rețele edilitare și reglementări urbanistice, într-o zonă B, UTR – AI2b, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile RGU. Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit :
arh. Borsos Aladar Anton

GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI

Branșamentul de apă– conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze– conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric– partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Construcții anexe– construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foioșoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu– construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă– în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă– Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol(prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Domeniul public– totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Edificabil(suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garajele–construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici– instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

• Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

• Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

• Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

• dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

• dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Îmrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și und există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuinta sociala Locuinta care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a caror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate

fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele– spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela– suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare– acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Racordul de canalizare– canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu apă– ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică– ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare– ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publică– sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Străzile– drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Străzile și artere pietonale– străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

Subsol(prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Supantă– planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

Suprafața construită desfășurată(SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeurilor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită(SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața nivelului(SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite.

În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încălțările motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încălțări la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

Intocmit :
arh. Borsos Aladar Anton