

MEMORIU DE PREZENTARE

Proprietara terenului in studiu doreste schimbarea regimului economic al zonei din teren intravilan- zona pentru petrecerea timpului liber, zona turistica , agrement si prestari de servicii aferente in zona mixta , pentru edificarea unei pastrarii , restaurant si o locuinta de serviciu (investitoare fiind SC DISTRICOM 2011 SRL) .

Amplasamentul este situat pe str Stana de Vale Sovata, la cca 200m sud fata de pensiunea Edelweiss ,pe valea paraului Sebes . Terenul este fanata si este situat in partea sud estica a localitatii

Se propune introducerea in UTR 11 a subzonei mixte pentru care sa fie valabile Prescriptiile generale ale PUG Sovata , iar RLU aferent sa fie propus in capitolul aferent PUZ

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele :

**-schimbarea regimului economic al zonei din teren intravilan
- fanate in teren pentru constructii - zona mixta**

**-stabilirea zonei functionale de zona mixta- mica productie
si prestari servicii**

**- amplasarea unei pastrarii , a unui restaurant cu specific
pescarec si a unei locuinte de serviciu**

**- dotarea cu retele tehnico edilitare si racordarea
obiectivelor la ele**

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	-	PLAN URBANISTIC ZONAL CONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA MIXTA Str Stana de Vale fn SOVATA jud Mures
Beneficiara	-	SC DISTRICOM 2011 SRL Str in fratirii nr 6 ap 24 Tg Mures
Proiectant	-	SC VIA MODUL SRL Tg Mures
Data elaborării	-	tr IV 2013

1.2 Obiectul P.U.Z.

Obiectul Planului urbanistic zonal consta in organizarea terenului aflat in proprietatea privata a persoanei juridice prin zonificarea parcelei situate in str Stana de Vale fn ,pe valea parului Sebes Sovata

Conform prevederilor din Certificatul de Urbanism nr 109/25.06.2013 emis Primaria Sovata se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea schimbarii regimului economic al terenului 2956 mp ai proprietarei din teren intravilan –faneate , in teren pentru amenajarea unei pastrarii ,a unui restaurant si a unei locuinte de serviciu , precum si delimitarea terenului domeniului public aferent circulatiilor carosabile, spatiilor verzi .

1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General (PUG) al localitatii Sovata
- Prevederi ale legilor si actelor normative in vigoare, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice,
- Ridicarea topografica scara 1: 1000 efectuata pe terenul aferent acestui studiu, in luna iulie 2012 si vizata de OCPI. Mures privind autentificarea planului topografic.
- Studiu geotehnic

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In cadrul Planului urbanistic general, intocmite anterior, se stabilesc directiile de dezvoltare ale orasului Sovata , in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Orasul Sovata este situat la cca 60 km fata de Tg Mures ,in zona de est a judetului .Relieful este de trecere de la deal la munte ,zona subcarpatica

Din concluziile Planurilor urbanistice generale intocmite pentru localitate, se releva urmatoarele

- evolutia acestor localitati este rezultatul pozitiei geografice fata de valea raului Sovatei , a cailor comerciale, geo politice, dirijate de valorificarea potentialului, natural, economic si uman.

- directia principala de dezvoltare este dominata de profilul mixt al zonei adica statiune balneo climaterica , locuinte, exploatarea lemnului , servicii, mica industrie; zona fiind in Carpatii Orientali –M-tii Gurghiu se remarca prin vegetatie si un climat continental

- insiruirea acestor functiuni mixte pe o zona de cca 3,0 km si in adancime de cca 3,0km

In scopul realizarii unei zone mixte - mica industrie si prestari servicii solicitate de proprietara de teren , care constituie obiectul .prezentului studiu de urbanism se are in vedere zonificarea terenului situat la cca 200m fata de pensiunea Edelweiss intre str

Stana de Vale si paraul Sebes. Zona are in vecinatate terenuri libere si cateva case de locuit si de vacanta ,in asa fel incat se pot propune functiuni similare prin intocmirea unui P.U.Z , de altfel impus de CU emis solicitantei , de catre Primaria Sovata Vecinatatile zonei studiate sunt:

- est - drum de acces Str Stana de Vale .
- nord - teren liber faneata
- sud - drum de acces local si teren liber faneata
- vest - paraul Sebes si padure Romsilva

2.2.Incadrarea in zona

Conform plansei desenate nr.1 (Incadrarea in teritoriu), zona studiate se situeaza in partea de est a localitatii Sovata , teren intravilan , delimitat de str Stana de Vale si paraul Sebes .

2.3.Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Relieful

Situata in partea de estica a judetului, zona este predominanta cu relief montan, reprezentat de zona muntoasa limitrofa Muntilor Gurghiui. Terenul este situate pe o zona de vale , are lungimea de cca 87ml si o latime medie de 36,0ml ;el are o declivitate la nord la sud ,diferenta de nivel fiind de 3,50m ,cu o panta medie de cca 4,12% .

2.3.2. Reteaua hidrografica

Principala retea hidrografica in zona este paraul Sebes situat langa amplasament iar posibilele inundatii sunt asumate de intreaga zona. Alte retele permanente sau nepermanente de apa pe zona studiate nu exista.

2.3.3. Clima

Zona studiată se încadrează în sectorul de climă continental- moderată, aparținând tipului climateric al Carpatilor Orientali . Media anuala a temperaturii aerului este de 8,5°C ,media anuala a lunii ianuarie fiind de -5°C,iar cea a lunii iulie 19°C.Numarul mediu anual al zilelor cu îngheț totalizează 120-130 zile.

Precipitațiile anuale admisibile ajung la o medie de 600-700mm Prima zăpadă cade în prima decadă a lunii noiembrie, iar fenomenul de ninsoare înregistrează între 45-60 zile. Stratul de zăpadă este prezent în 60-80 zile si grosimea maximă a stratului de zăpadă ajunge la 50-60 cm. Adâncimea de îngheț este de -1,1 m.

2.3.4. Caracteristici geotehnice

Structura stratificatiei terenului din zona studiate conform forajelor executate este urmatoarea:

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| - sol vegetal | la cota 0,00 - 0,30m |
| - argila nisipoasa cafenie cenusie | 0,30- 1,00m |
| - pietris rar, bolovanis | 1,00- 3,00m |
| - pietris bolovanis | 3,00- 5,00m |

In studiul geo anexat sunt prezenate forajele in detaliu

Apa subterana s-a interceptat intre 1,30m-1,70m Terenul de fundare este pietrisul rar bolovanis cu $P_{conv} = 250-300kPa$

Date geofizice

Zona seismica de calcul F, gradul de intensitate seimica 7, perioada de colt:= 0,70s.Coef. seismic zonal $K_s = 0,08$ adancimea minima de inghet :1,1 m.(recom. 1,30m)

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiate nu este afectata de riscuri naturale de tipul alunecarilor de teren . Zona fiind aproape plata in partea superioara a terenului se recomanda amplasarea locuintei de serviciu si a restaurantului .

Conform studiului de inundabilitate avizat de catre Directia Apelor Mures in faza urmatoare a investitiei se vor proiecta lucrari pentru scoaterea de sub inundabilitate a amplamentului . Apele de suprafata se vor canaliza spre parau .

2.4 Circulatia

Circulatia rutiera in zona este asigurata de pe str Stana de Vale Sovata, strada pietruita in dreptul amplasamentului . Aceasta se continua cu un drum de exploatare pana la Praid.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata in prezentul P.U.Z. , are o suprafata de 5011 mp, din care 2956 mp fiind aferenti ridicarii topografice , intocmita in iulie 2012 si este intravilana.

2.6. Echiparea edilitara

Apa potabila-canalizare

Localitatea Sovata are sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizarea si ele sunt limitrofe amplasamentului .

Energie electrica

In zona exista retea electrica ,limitrofa amplasamentului .

Retea de gaz metan

In zona nu exista retea de distributie gaz metan .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La elaborarea documentatiei, au participat studiile de specialitate si fundamentare ce au stat la baza amenajarii teritoriului administrativ al localitatii Sovata, precum si studiul de evaluare a potentialului pentru localitate , care analizeaza critic situatia existenta si prevede:

- posibilitati de dezvoltare a multiplelor forme de functiuni
- echiparea arealului cu industrie mica si prestari servicii
- optimizarea relatiilor in teritoriu.

3.2 Prevederi ale P.U.G. localitatii si in zona sunt prevederi urbanistice specificate pentru UTR11 ; zona nu a constituit obiectul nici unei documentatii de urbanism de detaliu sau zonal. Aceste terenuri nu sunt restrictionate constructiilor premise a fi realizate numai cu elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal si a regulamentului local de aplicare al acestuia.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul pe care se vor construi obiectivele de mai sus are o panta mica , Bazinele pastravariei se vor amplasa in aval iar restul obiectivelor vor avea un regim de inaltime parter si etaj si platforme de deservire .Lucrarile de sistematizare verticala ale terenului pentru amenajarea obiectivelor se vor rezolva astfel ca sa se realizeze un cadru construit adecvat zonei mixte - industrie mica si prestari servicii . Zona are deschiderea mare la str Stana de Vale , care favorizeaza amplasamentul pentru aceasta functiune.

3.4 Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera

Organizarea circulatiei rutiere se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva preluand prevederile Planului Urbanistic General . In zona studiata se propun urmatoarele :

- majorarea prospectului strazii Stana de Vale de la cca 6-7m la 10,0m .Se va realiza un acces larg pentru intrarea in incinta in zona pastravariei si se vor amenaja 13 parcuri limitrofe strazii .
- pastrarea drumului local de acces de la sudul proprietatii la actualul gabarit
- realizarea in interiorul incintei a unei platforme circulabile de aprovizionare si livrare care sa deserveasca toate obiectivele
- cladirile si bazinele au fost retase de la limita strazii la 6,0m, respectiv la 2,0m
- amenajarea strazii se va face de catre autoritatile locale functie posibilitati si de prioritatile orasului

Circulatia feroviara

Zona nu dispune de acces la calea ferata.

3.5.Zonificarea functionala - Reglementari - Bilant teritorial - Indici urbanistici

Factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu sunt :

-insertia in zona a unei functiuni de productie -mica industrie si prestari servicii
 -rezolvarea utilitatilor adecvate structurii urbane
 -armonizarea constructiei propuse cu vecinatatile
 -asigurarea acceselor carosabile la noua zona de dotare, precum si o functionare optima, in cadrul zonei multifunctionale propuse prin viitoarele P.U.G.-uri

Zonificarea functionala- reglementari

Conform plansei nr.2 – Situatiia existenta- prezinta parcela cu detinutoarea ei si terenul propus studiului astfel:

Bilant teritorial xistent: total teren studiat	5011mp
faneata	2956mp
circulatii carosabile	678mp
teren aferent parau	704mp
teren liber	673mp

INDICI URBANISTICI EXISTENTI : P.O.T. =0% C.U.T. = 0

SOLUTIA PROPUSA

Conform plansei desenate nr.3 A–Reglementari urbanistice zonificare se propune organizarea unei incinte cu profil mixt astfel incat sa corespunda logicii functionale:

-pastravarie intr-un bazin gabaritic de 30,0mx26,0m, compartimentat in 6 unitati ,cu o productie de 18 tone (productie mica) anual, cu livrare si comercializare majoritar in restaurant ; acesta va fi pozitionat in partea sudica a terenului la distanta de 2,0m fata de limitele proprietatii la strada si drumul local; sursa de apa pentru bazinul pastravariei va fi paraul Sebes ,iar controlul debitului se va face cu un stavilar ;-realizarea unei circulatii periferice in jurul bazinului pentru intretinerea , exploatarea si deservirea lui

-restaurant cu profil pescareasc P cu terasa exterioara acoperita , amplasat in partea Nordica, cu gabaritul de 8,0mx15,0m si capacitatea de 40 locuri , anexele aferente si un bazin de agrement

-locuinta de serviciu P+EM va avea gabaritul 7,5m x10,0 m si o anexa pentru deservirea pastravariei

Aliniament ul cladirilor este la 6,0m fata de limita str Stana de Vale ,la 5,30m lateral si s-a respectat distanta de 15,0m fata de albia paraului Sebes

In incinta vor lucra 6 muncitori iar in zona administrativa 1 persoana
 -realizarea unei imprejmuii a zonei cu h=180m pe laturile amplasamentului

Indicatorii propusi

Bilant teritorial propunere

	Steren=5011mp
Teren aferent zonei mixte	2785mp
Teren aferent drum	1025mp
Teren liber	497mp
Teren aferent paraului Sebes	704mp

Teren aferent zonei mixte

	2785mp
Bazine pastravarie	Ac=785mp
Restaurant P -40 de locuri	Ac=120mp + 60mp terasa
Bazin agrement	72mp
Locuinta de serviciu P+M	Ac=105mp +33mp terasa
Circulatii si parcarri aferente pastravariei si restaurantului	Ad=187mp
Spatii verzi	908mp
	696mp =24,96%

.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren intravilan faneata	2956	58,99		-
2.	Zona mixta	-	-	2785	55,58
3	Circ carosabila	678	13,53	1025	20,45
4	Teren liber	673	13,43	497	9,92
5	Teren paraul Sebes	704	14,05	704	14,05
	TOTAL GENERAL	5011	100	5011	100

Se observa ca ponderea majora o reprezinta zona mixta

Indici urbanistici propunere -

P.O.T. =9,26% C.U.T. =0,11

Indici urbanistici generali

P.O.T. =20% C.U.T. =0,4

3.6. Echipare edilitara.

Echiparea hidroedilitara

Alimentarea cu apa

Apa potabila se va asigura din reseaua de apa potabila stradala .

Alimentarea cu apa a bazinelor pastrarii

Pentru alimentarea cu apa a bazinelor pastrarii se va face o captare in amonte fata de amplasament . ;

Evacuarea apelor uzate

- apele uzate fecaloid se vor canaliza in canalizarea limitrofa amplasamentului.

-apele din bazinele pastrarii se vor dirija prin colectoare de canalizare pluviala catre albia parului Sebes

-apele pluviale conventional curate se vor scurge liber pe terenul din jur

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a incintei se va face un record electric la reseaua electrica din vecinatate - necesarul de cca 15kw

Alimentarea cu caldura

Pentru rezolvarea incalzirii cladirile se vor dota cu o CT pe lemne cu un cazan de incalzire centrala pe lemne de 50kw si panouri solare pentru apa calda menajera

3.7. Protectia mediului

Analizand situatia existenta si luand in considerare strategia de dezvoltare a acestei zone precum si integrarea ei in circuitul civil, reabilitarea si conservarea mediului trebuie extinse pornind de la cadrul natural existent dar si de la problemele evidentiate anterior, prin care se impun luarea anumitor masuri :

- instituirea protectiei sanitare in zona studiata

- depozitarea controlata a deseurilor(prin prevederea de puncte de colectare si modalitati de dezafectare a acestora)

3.8. Proprietatea asupra terenurilor

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

a) Teren proprietate publica este terenul destinat circulatiilor carosabile si pietonale existente, reprezentat in plansa desenata nr. 4, prin culoarea rosu (violet)

b) Teren proprietate privata persoane fizice, a cetatenilor prin culoarea galben,

c) Teren proprietate privata persoane jurice, reprezentat prin culoarea galben

3.8.2 Circulatia juridica a terenurilor

Terenurile existente pentru circulatia pietonala si carosabila, raportat la noua zona de constructii raman cele actuale si este necesara trecerea unei suprafete de 171np pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal la incinta.

4. CONCLUZII

Prin analiza situatiei existente si a propunerilor in corelate cu prevederile managementului dezvoltarii micii industrii in viitoarele P.U.G.-uri se releva urmatoarele:

- terenul studiat este destinat unei zone mixte -- mica industrie ,prestari servicii ,cu regim de inaltime de parter ,parter si mansarda

- zona va fi tratata cu atentie, respectand normele sanitare ,i normele de protectie a mediului si masurile necesare pentru asigurarea zonei impotriva inundatiilor .

Aprecierea elaboratorului P.U.Z.

Avand in vedere ca aceasta zona este situata intr-o pozitie cu acces auto si vecinatati compatibile , zona mixta propusa face ca prin realizarea pastravariei ,a restaurantului si a locuintei de serviciu precum si cu lucrarilor exterioare aferente , aceasta sa fie o insertie pentru completarea cadrului construit existent si rezolvarea unor dotari atractive complementare functiunilor existente in zona .

Intocmit,
Arh. Maria Dragota

REGULAMENT LOCAL

Aferent Planului Urbanistic Zonal

CONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA MIXTA

Str Stana de Vale fn SOVATA jud Mures

.DISPOZITII GENERALE

.Rolul regulamentului local de urbanism

-Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de reglementare care explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari in vederea aplicarii propunerilor acestuia.

- Regulamentul P.U.Z-ului cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza si detaliaza Regulamentul aferent P.U.G. Sovata

-Regulamentul P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991- republicata, iar obligativitatea aplicarii decurge de la data emiterii hotararii de aprobare a P.U.Z.-“**Conversie functionala in zona mixta**” – str **Stana de Vale fn Sovata**

Baza legala

-La baza elaborarii Regulamentului aferent P.U.Z. sunt urmatoarele acte normative:

-Legea nr. 50/1991-republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

-H.G.R. nr.525/1996-mod., pentru aprobarea Regulamentului General Urbanism;

-Ghid de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;

-Planul Urbanistic General al orasului Sovata si Regulamentul Local de urbanism aferent acestuia,

-Certificat de urbanism nr 109/25.06.2013 emis de Primaria Sovata

DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor necesare in limitele teritoriului studiat, respectiv pastravarie, restaurant si locuinta de serviciu ,precum si utilitatile ce se impun .

Terenul destinat acestor constructii si amenajari, analizate prin prezentul P.U.Z., este delimitat in planșa nr.1 -Incadrarea in teritoriu si prevederile P.U.G.

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele si unitatile de referinta fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut :

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I-Utilizare functionala

Art.1-utilizari admise

Art.2-utilizati admise cu conditii

Art.3-utilizati interzise

SECTIUNEA II Conditii de amplasare si conformarea constructiilor

Art.4-caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme , dimensiuni)

Art.5-amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art.6-amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art 7-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Art 8-circulatiei si accese

Art.9-stationarea autovehicolelor

Art.10-inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art.11-aspectul extern al cladirilor

Art.12-conditiile de echipare edilitara

Art.13 -spatiile libere si plantate

Art.14-imprejmuiri

SECTIUNEA III- Posibilitati maxime de ocupare si utilizare ale terenului

Art.15-procent maxim de ocupare al terenului (POT)

Art.16-coeficient maxim de utilizare al terenului(CUT)

Generalitati caracterul zonei

Zona de activitati de locuit , mica industrie nepoluanta,

Zona este constituita in principal din functiunea de zona de productie , mica industrie nepoluanta si prestari de servicii , amplasata izolat in teritoriu ,avand colateral o zona cu functiunea de locuire permanenta si temporara

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1-utilizari admise

Pentru UTR11 sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati

Activitati de locuit,de industrie mica , de prestari servicii in concordanta cu prevederile specifice ampararii lor in zone izolate

Art.2-utilitati admise cu conditionari

Activitatile preconizate vor fi premise cu conditia respectarii tuturor normelor si normativelor de mediu si sanitare in vigoare

Art.3-Utilitati interzise

In toate utilitatile teritoriale de referinta ale zonei studiate se interzic orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA

-efectuarea lucrarilor de terasamente care sa afecteze utilizarea loturilor vecine

-efectuarea lucrarilor de terasamente care sa impiedece evacuarea si colectarea apelor meteorice si sa provoace scurgerea apelor pe parcelele limitrofe depozitarea materialelor re folosibile sau a deseurilor

SECTIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Art.4-Characteristici ale parcelelor (suprafete, forme , dimensiuni)

Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator:

-pentru a fi construibile parcelele vor avea un front la strada de minim 20,0m in toate UTR11 din zona si o suprafata minima de 1500mp. Parcelele si suprafetele mai mici decat valorile de mai sus nu sunt construibile pentru activitati de industrie mica si de prestari servicii

-dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (schimb ,instrainare)

Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre limitele perimetrare si interioare,

-limitele laterale vor fi de la 2,0m in sus

Art.6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta distantele minime egale cu jumatatea din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 2,0m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor in situatia existentei golurilor in peretii cladirilor. Nu sunt admise amplasarea pe fatadele a ferestrelor spre o alta unitate de referinta la o distanta mai mica de 2,0m Cod Civil

--in toate celelalte cazuri ,din considerente de exploatare si siguranta cladirile se dispun izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatatea din inaltime dar nu mai putin de 2,0m.

-se vor obtine acorduri autentificate ale vecinilor pentru amplasarea la distanta sub limita data de Codul Civil

Art. 7-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimii fronturilor opuse dar nu mai mica de 2,0m

-distanta de mai sus se pastreaza dar nu se vor prevedea accese in cladire sau ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitate permanenta sau se va obtine acordul autentificat al vecinului pentru distanta si prevederea de goluri pentru iluminat

-in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice

Art. 8 Circulatii si accese

Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aibe acces dintr-o cale publica sau privata. Ele pot beneficia de o servitute de trecere ,legal constituita ,dintr-o parcela de teren de 4 ,0m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport greu.

Se va asigura traseul pentru circulatia transporturilor grele

Art.9 Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehicolelor atat in timpul edificarii constructiei cat si apoi in functionarea ei se va face inafara drumurilor publice ,fiecare unitate avand in interiorul incintei spatii de acces incarcare descarcare , intoarcere si parcare.

-in spatiul limitrof cladirii si imprejmuirii se vor amenaja platformele de acces auto necesare functionarii cladirii si spatiile de parcare aferente personalului

Art.10 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

-inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in unitatile de referinta inconjuratoare pentru cladirile cu acest specific- se vor adapta inaltimilor cerute de normele de functionare

-in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice ; se vor face devieri de retele sau pozari subterane

Art.11 Aspectul exterior al cladirilor

-volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile

-fatadele laterale si posterioare se vor trata in aceiasi platica arhitecturala ca si fatada principala

-materialele de tratare ale invelitorilor in relatia cu fatadele vor tine cont de faptul ca sunt percepute in ansamblu de la distanta

Art.12-Conditiile de echipare edilitara

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile art.13 R.G.U. si este permisa numai daca sunt asigurate surse de finantare de catre administratia publica locala sau investitori interesati pentru echiparea edilitara a zonei studiate.

:toate cladirile vor fi racordate la un sistem de alimentare cu apa potabila si la un sistem de canalizare- statie de epurare care va asigura stocarea apelor menajere ,inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare - conductele de apa se vor poza subteran la adancimea minima de inghet,

- conductele de apa se vor amplasa la o distanta de minim 3,0 m.l de fundatiile constructiilor iar la punctele de intersectie, la minim 40 cm si intotdeauna deasupra canalizarii
 - cladirile vor avea asigurata sursa de energie electrica necesara functionarii spatiului pentru iluminat si pentru utilajele tehnologice necesare
 - cladirile vor avea asigurata sursa de rumegus si deseuri de lemn necesare incalzirii spatiilor
- Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare, va respecta prevederilr art.29 din R.G.U.:
- Alimentarea cu energie electrica, se va face prin racordarea la retelele existente .

Art.13-Spatii libere si spatii plantate

- orice parte vizibila a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenjata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere intre limita proprietatii si cladire vor fi plantate formand o perdea vegetala de protectie imediata a zonei

Art.14 Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre vecinatati vor fi cu inaltimi de max 1,80m si vor fi dublate de gard viu.
- imprejmuirile pe laterale se vor face cu acordul vecinilor si realizarea lor se va face pentru delimitarea incintei si asigurarea conditiilor de securitate si paza
 - pe linia demarcatoare de proprietate , intre incinta si spatiul domeniului public imprejmuirea va fi transparenta, dublata de gard viu si executata din elemente metalice .
- Portile de acces vor fi pozitionate in realizate in asa fel incat sa permita accesul si iesirea rapida in incinta pentru a nu incomoda si bloca circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III-

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE ALE TERENULUI

Art.15-Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

Conform PUZ dar nu peste 20%

Art.16=Coeficient maxim de utilizare al terenului(CUT)

-se va respecta un coeficient volumetric de utilizare care sa nu depaseasca 5,0mc/mp

Tg Mures
tr IV 2013

Intocmit
Arh. Maria Dragota