



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures
Tel/ fax . 0265-217822
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

P . U . Z

**RECONVERSIE U.T.R. IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNEI HALE DE PRODUCTIE**

in

com. Albesti, str Baratilor nr.8A, jud, Mures

BENEFICIAR: S.C.PARAT RO. S.R.L.

AMPLASAMENT: Com. Albesti , str. Baratilor nr.8A, jud. Mures

DATA ELABORARII: 12.2016

P.U.Z. – Reconvertie U.T.R. in vederea construirii unei hale de productie

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baratilor nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

T.ARH. GALFI ILDIKO

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU
3. LISTA DE SEMNATURI
4. MEMORIU GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. ALBESTI | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ORTOFOTO- | A-02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA CU PREVEDERILE P.U.G. | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI | A-04 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A-05 |
| 6. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE TEREN | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-07 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 28/27.10.2016
2. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 79/21.11.2016
3. EXTRASE CARTE FUNCIALA NR. :53645/mun Albesti
4. AVIZE

MEMORIU GENERAL

**„P.U.Z. – Reconvertie U.T.R. in vederea construirii unei hale de productie”
in com. Albesti, str. Baratilor nr. 8A, jud. Mures
beneficiar S.C. PARAT RO S.R.L.**

PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: P.U.Z.- Reconvertie U.T.R. in vederea construirii unei hale de productie

Adresa: com. Albesti, str. Baratilor nr.8A, jud.Mures

Beneficiari: S.C.PARAT RO S.R.L.

Proiectant : S.C. ARHITECTON S.R.L.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data: 12. 2016

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Conform temei de proiectare beneficiarul doreste sa construiasca o hala de productie pentru extinderea activitatii pe terenul propriu. Datorita formei atipice a parcelei si a faptului ca in P.U.G. Albesti aceasta este partial in U.T.R. industrial si partial in U.T.R. cai de comunicatii iar coeficientii urbanistici sunt insuficienti, se va intocmi si aproba o documentatie de urbanism care sa corecteze regulamentul.

Terenul este evidentiat in C.F. nr. 53645/com.Albesti, nr.cad. 53645, teren intravilan curti constructii, in suprafata de 9087,00 mp, cu o constructie industrială – Hala productie P+1.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G. – comuna Albesti, proiect nr.20/2001, intocmit de S.C.EXPERIMENT PROIECT S.R.L.- Cluj Napoca, aprobat cu H.C.L.28/31.05.2013.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal –IndicativGM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16. aug. 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2.SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata face parte din zona traditionala industrială, apartinind comunei Albesti, in strinsa legatura cu zona industrială a mun.Sighisoara. Zona este cuprinsa intre DN13 – E60 si colinele care definesc valea Tirnavei.

In ultima perioada, zona a suferit transformari radicale fata de conceptul initial.

Unitatile industriale mari existente inainte de 1989 isi continua doar partial activitatea. Unele au fost demolate si restructurate, la altele au fost schimbate tehnologiile si caracteristicile produselor.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiata se afla la limita sud-vestica a intravilanului com. Albesti, limitrof administrativ Sighisoarei.

Laterala estica este frontul strazi Baratilor, la sud incinta SNTGN TRANSGAZ S.A., la nord incinta S.C. CMBUS S.A. si la vest incinta S.C. CABLE TEAM S.R.L.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona nu mai prezinta caracteristici de cadru natural, fiind inglobata si inconjurata de zona industrială Albeti- Sighisoara.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia majora in zona este asigurata de str. M.Viteazu (DN13 – E60) si de calea ferata Brasov – Sighisoara.

Accesul la investitie se face prin str. Calea Baratilor. Strada constituie cale de acces la intreaga zona industrială existenta.

Pentru accesul cu vehicule pentru aprovizionare, parcare a acestora si a angajatilor, S.C. PARAT RO S.R.L. are in scris in cartea funciara a vecinului S.C. CMBUS S.A. , C.F.- 4000/Albesti, nr.top 3309/2/1 nr. cad 43/1 – servitute de trecera cu piciorul si cu orice autovehicul, inclusiv cu camion/bascula, etc. De orice capacitate de tonaj.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Prima etapa a investitiei este o hala de productie P+E, cu suprafata construita de 4330,00 mp.

Amplasamentul se afla in zona traditională industrială apartinind com. Albesti, in strinsa legatura cu zona industrială a mun. Sighisoara.

Accesul se face din Calea Baratilor direct sau prin servitute de trecere prin imobilul apartinind S.C. CMBUS S.A.

Pe teren se afla o hala de productie P+E, cu suprafata construita de 4330,00 mp. Aici se produc genti profesionale de scule si de laptop, sisteme si componente de mase plastice pentru interioare si exterioare, pentru industria automobilelor.

Constructia are toate utilitatile necesare functionarii si rezerve pentru extindere.

Lateral dreapta se afla incinta S.C. CAMBUS S.A., care a avut ca functiune – Autobaza, Statie de Carburanti - momentan desfiintata. Aici functioneaza o statie I.T.P. cu spalatorie auto si in hala existenta sunt chiriasi.

S.C. PARAT RO S.R.L. a achizitionat suprafata de teren pe care doreste sa construiasca hala noua de la S.C. CAMBUS S.A., a dezmembrat-o si a alipit-o.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitatile necesare functionarii unitatilor industriale existente.

Situatia reala a utilitatilor se va stabili dupa obtinerea avizelor de la furnizorii de utilitati. Din datele furnizate de beneficiar, avem urmatoarea situatie a aprovizionarii cu utilitati :

- Alimentarea cu apa potabila se realizeaza de la reseaua de alimentare cu apa a localitatii si este folosita in scop igienico-sanitar si pentru prepararea agentului termic necesar spatiilor de productie.

- Apele uzate sunt evacuate in reseaua de canalizare a localitatii.

- Alimentarea cu energia electrica se realizeaza din reseaua S.C.ELECTRICA S.A.

- Alimentarea cu gaze naturale este asigurata din reseaua de joasa presiune a S.C. E-ON GAZ RO S.A.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

S.C. PARAT RO S.R.L. are pentru procesul de productie autorizatia de mediu nr.120/28.03.2012, revizuita in 29.10.2014, valabila pina in 28.03.2022.

Activitatea firmei se inscrie in toate prevederile legale privind protectia mediului inconjurator.

Zona nu mai are valori naturale si nu are riscuri naturale sau antropice.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Investitia va fi supusa dezbaterii publice la nivel de Plan Urbanistic Zonal, atat la nivel de obtinere a avizului Autoritatii de Mediu cat si la nivel de comunitate locala prin afisarea documentatiei la Primaria Albesti si desfasurarea procedurii de consultare a publicului. Eventualele observatii constructive vor fi preluate in documentatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea investitiei au fost solicitate si obtinute avizele tuturor furnizorilor de utilitati.

Hala noua propusa va fi construita deoarece solicitarile si analiza pietei facuta devedesc marirea cererii pentru produsele firmei.

Au fost facute studii topografice si geologice pentru stabilirea conditiilor de construire.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Amplasamentul este cuprins in P.U.G. Albesti ca **U.I.D. – Zona unitatilor industriale / de depozitare** pe amplasamentul actualei hale „PARAT” si ca **CC – Zona cai de comunicatie – CC2 – Cai de comunicatie rutiera, pietonala, piste de biciclete si constructii aferente** pe imobilul pe care a functionat autobaza. Parte din acesta a fost cumparat de S.C. PARAT RO S.R.L.

Regulamentele aferente zonelor sunt urmatoarele :

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE (UID) **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procese industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Pentru unitățile industriale propuse sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.**

PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- unitățile industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;

- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale pentru întreprinderi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive desfășurate în construcții industriale pentru IMM-uri, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
 - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000,00 mp ADC (1500 mp S vânzare);

În cazul în care întreprinderile existente nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producția manufacturiera;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- locuințe de serviciu al personalului de pază.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Conform PUD / PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

- 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;
- accesesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 5. 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 înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10 și 100 mp;
 - 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000 mp;
 - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **15,0** metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **3000** mp și un front la stradă de minim **30,0** m.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **5000** mp și un front la stradă de minim **50,0** m.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de **6,00** metri;

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii.
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00** metri;

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu 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.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,00 m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ART. 13. SPAȚII LIBERE 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 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- 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;

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

UID: POT maxim = 50%

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UID: CUT maxim 1,00 (Hstreașină maxim = 12 m)

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CC2 – Căi de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de **50,00 m**, măsurată din centrul actual al intersecției.

Partea I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

CC2:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

P.U.Z. – Reconversie U.T.R. în vederea construirii unei hale de producție

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baratilor nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Drumuri naționale	Drumuri județene / ocolitoare propuse	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	22	20	18

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI CC2

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim **1,20 m** înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petoliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată, privind regimul drumurilor.

P.U.Z. – Reconversie U.T.R. în vederea construirii unei hale de producție

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baratilor nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debușeze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar¹, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul drumurilor naționale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național.

Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

Drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu stații amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate.

Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale (de consiliile locale în intravilan și de consiliile județene în extravilan) cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Proiectarea drumurilor noi, modernizarea, consolidarea sau reabilitarea drumurilor existente se realizează în funcție de vitezele de proiectare.

Clasa tehnică a drumurilor publice	Vitezele de proiectare, în km/h, în regiune		
	șes	deal	munte
I	130 (100)	110 (80)	80 (80)
II	100 (80)	80 (50)	60 (40)

Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

P.U.Z. – Reconversie U.T.R. în vederea construirii unei hale de producție

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baratilor nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

III	90 (60)	50 (40)	40 (30)
IV	60 (50)	40 (40)	30 (25)
V	50 (40)	40 (25)	25 (25)

Viteza de proiectare poate fi redusă în cazuri excepționale pe sectoare de drum cu lungime limitată, în condiții grele de desfășurare a traseului și/sau acolo unde condițiile de mediu adiacente drumului o impun, în vederea neafectării resurselor istorice și estetice și pentru evitarea unor lucrări costisitoare, pe baza unui calcul tehnico-economic.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE CC2

- executarea de construcții în zonele de siguranță față de căile de comunicație:
- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți;
- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;

CC2

- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;
- amplasarea panourilor publicitare la o distanță:
- mai mică de 150 m (în localitate), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- mai mică de 250 m (în afara localității), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale sub și supraterrane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- se interzice:
- se interzic :

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

Partea a II-a Condiții de ocupare a terenului

Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII CC2:

În conformitate cu P.U.D / P.U.Z, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Străzile se clasifică în patru categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile:

- categoria I, cu șase benzi de circulație;
- categoria II, cu patru benzi de circulație;
- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
I	6	3,50	21,00
II	4	3,50	14,00
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00
IV	1	3,00 - 3,50	3,00 - 3,50

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua principală de circulație, compusă din străzile de categoria I și II, care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate; în rețeaua principală de circulație se includ și străzi de categoria III, în cazul în care acestea preiau unele dintre funcțiunile enumerate mai sus.
- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile de categoria III și IV, care asigură accesul și legăturile locale;
- rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor etc.

Rețeaua de circulație a localității trebuie proiectată astfel încât să se asigure realizarea numai a relațiilor admisibile între diferitele categorii de străzi (respectiv trafic), care se pot intersecta conform tabelului.

P.U.Z. – Reconversie U.T.R. în vederea construirii unei hale de producție

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baratilor nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

Categoria străzii care se intersectează	Categoria străzii cu care se intersectează			
	I	II	III	IV
I	Admis	Admis	După caz	Interzis
II	Admis	Admis	Admis	Interzis
III	După caz	Admis	Admis	Admis
IV	Interzis	Interzis	Admis	Admis

OBSERVAȚIE: Se admit relații directe (intersecții) între străzi de categoria I și III în cazurile în care străzile de categoria III fac parte din rețeaua principală de circulație

Viteza de bază se stabilește în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulației și condițiile locale.

Categoria străzii	Viteza de bază (km/oră)
I	60
II	50...60
III	40...50
IV	<= 25

OBSERVAȚIE: În condiții de teren accidentat, viteza de bază se poate reduce pe baza unui calcul tehnico-economic, pe sectoare de maximum 20 % din lungimea traseului, până la 35 km/h în cazul categoriei I de străzi și 25 km/h în cazul categoriilor II și III.

Categoria străzii	Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta	Intersecții cu relații de trafic numai dreapta
	Distanțe minime între intersecții (m)	
I	800	200
II	500	100...150
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

OBSERVAȚIE: În cazul în care structura rețelei existente de străzi nu asigură distanțele între intersecții stabilite în tabel, capacitatea de circulație se reduce conform prevederilor STAS 10144/5-89.

Categoria străzii	Raze racord (m)
I și II	12...25
III	9...15
IV	6...12

OBSERVAȚIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri și vehicule articulate depășește 10% din totalul participanților la trafic.

P.U.Z. – Reconversie U.T.R. în vederea construirii unei hale de producție

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baraților nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

Distanțele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanțele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sport se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.

Condiții de vizibilitate în curbă	Viteză de bază (km/h)				
	25	30	40	50	60
	Distanța de vizibilitate (m)				
Confort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sport	60	75	90	130	

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd lărgiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivitățile maxime admise în aliniamente și în curbe de raze egale sau mai mari ca rază recomandabilă, conform tabelului de mai jos.

Configurația terenului	Viteza de bază (km/h)		
	Sub 40	40...50	50...60
	Declivități maxime (%)		
Câmpie, terasă	6	5	4
Deal, coline	7,5	6	5
Munte	9	7	6

Pentru străzi de categoria IV situate pe teren accidentat se admit declivități excepționale până la 12 % dar numai pe sectoarele până la 100 m lungime, condiționat de măsuri suplimentare pe siguranța circulației (parapete, indicatoare de circulație etc.).

Declivitățile maxime pe rampele podurilor și pasajelor denivelate sunt de 4 % pentru străzile de categoria I, 5 % pentru cele de categoria II și 6 % pentru străzile de categoria III.

În zone intersecțiilor de străzi de categoria I și de categoria II declivitatea maximă este 2 %...3 % iar pentru celelalte categorii este 3,5...4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,5 % pentru rigole nepavate și 0,3 % pentru rigole pavate.

P.U.Z. – Reconversie U.T.R. în vederea construirii unei hale de producție

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baraților nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

Linia roșie se proiectează de regulă, din succesiuni de declivități dirijate în același sens, în concordanță cu configurația terenului, cu sistematizarea verticală a zonei și cu categoria tehnică a arterei, evitându-se alternanțele de rampe și pante.

Lungimea minimă a pasului de proiectare a liniei roșii este conform tabelului:

Categoria străzii	Lungimea minimă a pasului de proiectare (m)
I	300
II	200
III	100
IV	50 și mai puțin

Declivitatea rampei %	4	5	6	7	8
Lungimea minimă a rampei pe care se introduce banda de circulație suplimentară (m)	200	150	100	75	50

Străzile de categoria III și IV cu declivități mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulație suplimentară, de 3,50 m lățime, în sensul de urcare. Introducerea benzii suplimentare se recomandă pe rampe cu lungimi mai mari decât valorile din tabelul de mai jos, dacă în componența traficului sunt mijloace de transport în comun sau dacă traficul greu reprezintă peste 10% din totalul vehiculelor.

Pe străzile cu declivități mari se amenajează odihne cu declivități mai mici de 2 % situate la diferențe de nivel de 20... 25 m. Odihnele se pot prevedea cu belvedere, separate de calea curentă prin fășii verzi.

Nr. crt.	Tipul îmbrăcăminții străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămintea părții carosabile:	2,5
	- pavaj de calupuri	
	- pavaj de pavele normale și anormale, împietruiri și macadam	2,5... 3,0
	- pavaj de piatră brută și bolovani	3,0
	- îmbrăcăminți asfaltice	2,5
2	- îmbrăcăminți din beton de ciment	2,0
	Îmbrăcămintea trotuarelor:	2,5
	- îmbrăcăminți asfaltice	
	- împietruiri	3,0
3	- dale din beton	2,5
	Îmbrăcămintea în piețe și platforme	0,5...2,5

P.U.Z. – Reconversie U.T.R. în vederea construirii unei hale de producție

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baraților nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

Nr. crt.	Elementul străzii	Înălțimea liberă a bordurii, (cm)	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	12...14	Străzi magistrale
		12...16	Străzi de legătură, colectoare și de deservire locală
		14...18	Străzi pentru trafic industrial
		4...8	Esplanada, alei în parcuri
		6...18	Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante și contrapante
		14...16	Peroanele stațiilor de transport în comun insule
		10...12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști	4...6	Față de spații verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0...4	Față de partea carosabilă adiacentă

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m.

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de:

- 2,00 m la străzile de categoria I
- 1,50 m la străzile de categoria II
- 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea fâșiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părții carosabile

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

P.U.Z. – Reconversie U.T.R. în vederea construirii unei hale de producție

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baratilor nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

Tipul îmbrăcăminților	Panta transversală, %	
	maximă	minimă
Îmbrăcămiți bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de max. 15 cm, iar lățimea de min. 25 cm. Pentru ușurința circulației pietonilor, se recomandă ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m;

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieșirilor din sălile de spectacole, școli, la intersecții principale etc. – se prevăd parapete de siguranță (h=0,90 m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

Pe poduri, podețe și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile din STAS 2924-86.

Lățimea minimă a pasajelor denivelate pentru pietoni este de 3,00 m. În cazul în care pereții tunelului au vitrine laterale, lățimea acestuia se mărește cu o bandă de staționare în fața vitrinelor, de lățime 0,75...1,00 m.

Înălțimea de liberă trecere la pasajele denivelate pentru pietoni se recomandă de 2,40 m, dar nu mai mică de 2,20 m.

Accesul la pasajele denivelate se realizează de regulă cu scări sau cu rampe având înclinarea de 1/6...1/8 (7°-10°). Când fluxurile de pietoni sunt foarte intense, respectiv peste 3000 pietoni pe oră în fiecare sens și cel puțin opt ore pe zi, accesul se prevede, dacă se justifică economic și funcțional, și cu scări rulante. Pentru înlesnirea circulației pentru cărucioare sau handicapați, pe scările de acces se pot amenaja rampe ce unesc muchiile treptelor, cu lățimea de 1,00...1,50 m.

La stațiile de transport în comun pe partea carosabilă, peroanele sunt denivelate față de cota acesteia. Lungimea stațiilor se stabilește în funcție de numărul și lungimea vehiculelor de transport în comun, conform studiului de

P.U.Z. – Reconvertie U.T.R. in vederea construirii unei hale de productie

Beneficiar : S.C. PARAT RO. S.R.L.

Adresa : com. Albesti, str. Baratilor nr.8A, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12.2016

circulație. Lățimea peroanelor se determină în concordanță cu intensitatea fluxurilor de pietoni și este de cel puțin 1,50 m

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6...20 cm, în mod curent 15 cm.

Categ. străzii	Nr. benzi	Lățime carosabil (m)	Elementele străzii	Dimensiunile elementelor străzii, în m, în funcție de numărul de pietoni pe oră pentru trotuare amplasate:					
				Lângă locuințe:					
				Până la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Lângă magazine:					
				Până la 700	1400	2100	2800	3500	4200
I	6	21,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	5,00
			Fâșie liberă	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
			Lăț. totală*	27,00	28,00	29,50	31,00	33,00	35,00
II	4	14,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	-
			Fâșia liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	-
			Lăț. totală	19,00	20,00	21,50	23,00	25,00	-
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâșie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăț. totală*	12,00	13,00	14,00	16,00	-	-
		Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-	
		Fâșie liberă	-	-	-	-	-	-	
		Lăț. totală*	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-	
		6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâșie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăț. totală*	11,00	12,00	13,00	15,00	-	-
		Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-	
		Fâșie liberă	-	-	-	-	-	-	
		Lăț. totală*	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-	
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fâșie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăț. totală*	5,50	-	-	-	-	-
	3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-	
		Fâșie liberă	-	-	-	-	-	-	
		Lăț. totală**	5,00	-	-	-	-	-	

*

Când distanța dintre fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzii depășește lățimea totală ocupată de trotuare, fâșii libere și partea carosabilă, spațiile disponibile se pot amenaja funcțional (zone verzi, largiri de trotuare etc.)

**La străzile de categoria IV când numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lățime de 1,00 m. Lățimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.

Traseul în plan al pistei de cicliști este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pistele de cicliști în localități sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor și a pietonilor și sunt separate de partea carosabilă și respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Pentru pistele de cicliști amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să asigure un spațiu de siguranță de 1,00 - 1,50 m lățime față de marginea acostamentului. Spațiul de siguranță poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de cicliști urmărește de regulă declivitatea părții carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de cicliști se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări și suprafața de teren ocupată, fără a se depăși declivitatea de 4%.

În funcție de condițiile locale, traseul pistei de cicliști se poate îndrepta mai mult sau mai puțin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Observație: În anumite cazuri justificate tehnic și economic, se admit și declivități mai mari, până la 7% dar pe lungimi reduse, conform tabelului.

Declivitatea maximă longitudinală (%)	Lungimea max. cu această declivitate (m)
5	200
6	150
7	75

Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație.

La racordarea pistelor de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teșite cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

În profil transversal, pista de cicliști se amenajează cu pantă transversală unică, în funcție de tipul îmbrăcăminților.

Gabaritul pistei de cicliști asigură o înălțime liberă de trecere de 2,40 m

Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate este de:

- 0,50 m până la construcțiile laterale
- 1,50 până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și aleile de pietoni.

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR CC2

- 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.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE CC2

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CC2

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT CC2

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D / P.U.Z) și studiilor de specialitate. Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație:

- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți;
- 20 m din ax cale ferată, pe ambele părți;

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR CC2

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D / P.U.Z) și studiilor de specialitate.

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri
- conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE CC2

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR CC2

Înălțimea maximă admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului (max P+2).

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.) CC2

- 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;

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE CC2

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp și tratate peisagistic;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
-

ART. 14. ÎMPREJMUIRI CC2

- Împrejmuirile construcțiilor feroviare / rutiere vor fi transparente spre stradă, cu înălțimi de maxim **2.00** metri și vor fi dublate cu gard viu.

Partea a III-a. Posibilități maximale de ocupare și utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) CC2

Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice.

POT max. recomandabil = 50 %.

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CC2

Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice. CUT max. recomandabil = 1,50

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu mai are valori naturale, fiind incadrata strins de cladirile industriale aflate in zona.

Terenul este orizontal, cu structura convenabila construirii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Documentatia analizeaza practic doua incinte aflate in zona industrială, cu acces direct sau prin servitute din str. Baratilor. Modul de acces nu se va modifica.

Platformele interioare existente sunt multumitoare pentru acces si parcare, si in cazul construirii noii hale de productie.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea industrială (U.T.R. – U.I.D.) este prezenta in zona si pe terenul deja construit al S.C.PARAT RO S.R.L.. Terenul pe care se doreste construirea noii hale este in scris in U.T.R. CC2 –Cai de comunicatie rutiera, la fel ca intreaga incinta a S.C. CAMBUS S.A.

Documentatia de fata solicita extinderea U.T.R. – U.I.D. –Zona unitatilor industriale/ de depozitare pe intreg terenul apartinand S.C. PARAT RO. S.R.L.si cel al S.C CAMBUS S.A., cu denumirea **U.I.D./a- Zona unitatilor industriale,depozitare si activitati de transport.**

Se solicita urmatoarele derogari de la regulamentul aprobat, datorita carora am considerat ca denumirea functionarii se poate particulariza cu U.I.D./a.

- 1) Aliniament adaptat la situatia terenului.
- inaltimea maxima 20m.
- 2) Distantele fata de limitele laterale si posterioare minim 2,0m.
- 3) P.O.T. max. 80%
- 4) C.U.T.max. 1,5

BILANT TERITORIAL pe suprafata beneficiarilor P.U.Z.

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona unitati industriale	0,735	35,00	0,885	42,14
2.	Zona platforme in incinta	0,882	42,00	0,721	34,34
3.	Zona verde	0,483	23,00	0,494	23,52
	TOTAL	2,100	100	2,100	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona si incinta au toate utilitatile necesare functionarii.

Asigurarea utilitatilor la investitia propusa se va face din incinta proprie S.C. PARAT RO S.R.L. care are rezerve de capacitati pentru aceasta.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Investitia initiala are Autorizatie de Mediu prin care se constata ca activitatea de productie de genti profesionale de scule si laptop, sisteme de componente de mase plastice pentru interioare si exterioare destinate industriei automobilelor nu este poluanta.

Se va incerca sa se pastreze zona verde existenta in cele doua incinte.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona este preponderent industrială, cu proprietatile definite in timp pentru realizarea investitiei nu sunt necesare transferuri de proprietate.

3.9. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE INSCRIEREA IN DEZVOLTAREA URBANISTICE PROPUSE IN P.U.G.

Documentatia de fata constata ca P.U.G. aprobat in 2014 nu a tinut cont de realitatea din teren, anume ca terenul proprietatea S.C. PARAT RO S.R.L. are destinatie industrială si nu de transport.

Se propune corectarea acestei erori prin includerea terenului S.C.PARAT RO S.R.L. si S.C.CAMBUS S.A. intr-un U.T.R. care sa permita functiuni industriale si de depozitare, dar si existenta unitatilor ale intreprinderilor de transport si garaje, adica activitatea S.C.CAMBUS S.A. si propune P.O.T.80%, C.U.T. 1,5.

Se propune adoptarea denumirii functionale de **U.I.D./a – zona unitatilor industriale, depozitare si activitati de transport.**

CATEGORII DE INTERVENTIE SI PRIORITATI

Dupa aprobarea documentatiei de urbanism, se vor aplica prevederile acesteia.

APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentatia de fata corecteaza prevederile P.U.G. aprobat, conform situatiei existente in fapt. Aplicarea ei va consolida dezvoltarea industrială a zonei de productie traditională a comunitatii Sighisoara – Albest.

Intocmit,
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. Reconvertie U.T.R. in vederea construirii unei hale de productie in com. Albesti, str. Baratilor nr.8A,

beneficiar S.C. PARAT RO S.R.L.

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G. comunaAlbesti, proiect nr.20/2001 intocmit de S.C. EXPERIMENT PROIECT S.R.L. – Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 28/31.05.2013
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal –IndicativGM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

Documentatia propune atribuirea denumirii functionale de **U.I.D.-a – Zona unitati industriale, depozitare si activitati de transport.**

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE (UID-a)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii cat si cele pentru transport, garare.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este

determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative.

PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- unitățile industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- amenajari verzi in incinte;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- unitati ale intreprinderilor de transport, garaje;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor;

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale pentru întreprinderi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive desfășurate în construcții industriale pentru IMM-uri, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare .

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producție manufacturieră;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- locuințe de serviciu al personalului de pază.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

- 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;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 5. 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 înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10 și 100 mp;
 - 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000 mp;
 - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la

canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pe pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Se consideră construibile parcelele având minim **5000,00** mp și un front la stradă de minim **15,0** metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform caracterului strazii, unde construcțiile sunt la min 2,0 m de limita cu domeniul public.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii.
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UIDa**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță care respecta codul civil.

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu 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.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,00 m;

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ART. 13. SPAȚII LIBERE 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 neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate ;

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- 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;

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) UID:

POT maxim = 80%

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) UID:

CUT maxim 1,5