



## FIȘA PROIECTULUI

*Proiect nr. 03/2018*

<b>Beneficiar:</b>	<b>ASOCIAȚIA MISIUNEA GLOBALĂ</b>
<b>Faza:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Proiectant:</b>	<b>S.C PROJECT A S.R.L.</b> Sediu; Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 32A, jud. Mureș Tel.: 0744-783127
<b>Obiectul:</b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>“ÎNTOCMIRE PUZ - RECONVERSIE CLĂDIRE INDUSTRIALĂ – în UTR TCC - ”ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII”</b> <b>(școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sala multifuncțională)”</b>
<b>Amplasament:</b>	Str. Mihail Eminescu, nr. 69 loc. Sighișoara, județul Mureș

**LISTĂ DE SEMNĂTURI:**  
*Proiect nr. 03/2018*

---

**Proiectat:** Arh. Robert Farczadi

---

**Proiectat:** Arh. stag. Daiana Bercea

---

**Şef proiect** Arh. Géza Keresztes

---

## **BORDEROU**

*Proiect nr. 03/2018*

### **A. Documentație scrisă:**

- I. Piese scrise:
  - Foaie de titlu
  - Fișa proiectului
  - Borderou
  - Memoriu tehnic
- II. Date specifice obiectivului
  - obiectul lucrării
  - surse de documentare
- III. Situația existentă
  - -descrierea teritoriului aferent PUZ
  - -analiza geotehnică
  - -circulație
  - -echipare edilitară
  - -probleme de mediu
  - -opțiuni ale populației
  - -zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- IV. Propuneri de dezvoltare urbanistică
  - -concluzii ale studiilor de fundamentare
  - -prevederi ale P.U.G.
  - -valorificarea cadrului natural
  - -modernizarea circulației
  - -dezvoltarea echipării edilitare
    - alimentarea cu apă
    - canalizare
    - alimentare cu energie electrică
    - telecomunicații
    - alimentare cu gaze naturale
    - gospodărie comunală
  - protecția mediului
  - obiective de utilitate publică
  - concluzii, măsuri în continuare
- V. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ
  1. Dispoziții generale
  2. Rolul R.L.U.
  3. Baza legală a elaborării

4. Domeniul de aplicare
  5. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor
  6. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
  7. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii
  8. Reguli cu privire la accesele obligatorii
  9. Reguli cu privire la echiparea edilitară
  10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
  11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
- VI. Zonificarea funcțională
1. Pevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

## **B. Anexe**

- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciară
- Acorduri și avize
- Studiu geotehnic

## C. Piese desenate

1. Plan încadrare	PUZ.01 Sc FS
2. Plan încadrare în PUZ ZCP	PUZ.02 Sc FS
3. Plan de situație existentă	PUZ.03 Sc 1:750
4. Plan de situație juridică existentă	PUZ.04 Sc 1:750
5. Plan situație juridică propusă - circulația terenurilor	PUZ.05 Sc 1:750
6. Plan reglementări propuse	PUZ.06. Sc 1:750
7. Plan de mobilare urbană parcelă	PUZ.07 Sc 1:750

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

*Proiect nr.03/2018*

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

##### ***1.1.1. Denumirea obiectivului de investiții:***

“ÎNTOCMIRE PUZ. RECONVERSIE CLĂDIRE INDUSTRIALĂ – în UTR  
TCC - “ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI  
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII” (școală generală, cantină  
studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)”

##### ***1.1.2. Amplasamentul (județul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):***

Loc. Sighișoara; str. Mihail Eminescu, nr. 69, județul Mureș

##### ***1.1.3. Beneficiarul lucrărilor:***

###### **ASOCIAȚIA MISIUNEA GLOBALĂ**

Str. Mihail Eminescu, nr.69,  
Loc. Sighișoara,  
jud. Mureș

##### ***1.1.4. Proiectant:***

###### **S.C. PROJECT A SRL**

Sediu: SIGHIȘOARA

Str. George Coșbuc, nr. 32A

jud. Mureș

## **1.2. Solicitări ale temei – program:**

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor, în vederea reglementării terenurilor aflate în posesia acestora din localitatea Sighișoara, județul Mureș.

Pe amplasamentul studiat se află complexul industrial în care a funcționat fabrica de textile Târnava, o unitate industrială construită în plin avânt al industrializării socialiste, având un caracter heterogen, cu clădiri de diverse dimensiuni și cu diverse regimuri de înălțime, construite haotic pe amplasament. Excepție face clădirea principală, care este compusă actualmente din 3 corpuri:

-Corpul 1 – aliniat la frontal strazii M. Eminescu (P+3)

-Corpul 2 – o anexă funcțională a corpului 1 construită în partea din spate a acestuia, lipită de corpul 1 (P+4)

-Corpul 3 – o anexă nouă realizată pentru a funcționa ca și magazine de prezentare al fabricii (P+1)

Restul corpurilor sunt diverse anexe precum depozite, centrală termică, etc.

Parcela se încadrează în UTR TCI în conformitate cu PUZ Zona Protejată a Municipiului Sighișoara.

Zona studiată este constituită din terenurile identificate prin CF: 58342, 58343, 58344, 52670, 50853 care au categoria de folosință - curți construcții.

Zona reglementată este delimitată de parcelele identificate prin CF: 58342, 52670, 50853.

## **1.3. Surse de documentare:**

PUG Sighișoara, aprobat prin HCL 50/1997.

PUZ ZCP Sighișoara 1999

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

### **2.1. Evoluția zonei**

#### ***2.1.1. Date privind evoluția zonei***

Terenurile sunt situate în localitatea Sighișoara, jud. Mureș.

Terenurile au în principiu, forme neregulate, cu o suprafață totală de 12.815,00 mp (zona studiată) respectiv **8261 mp (zona reglementată)**. Parcela compusă



rezultată are o formă complet neregulată, spre diversele drumuri de acces (str. Mihai Eminescu,) și are front de 80,25m la strada Mihai Eminescu.

### **2.1.2. Limite și vecinătăți:**

Pentru a stabili zona reglementată s-au realizat o serie de consultări cu autoritatea locală și cu proprietarii din zonă, luându-se în calcul atât vecinătățile cât și delimitarea unei zone care să fie un teritoriu care se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional.

Zona este delimitată după cum urmează:

- Pe latura Nordică- str M. Eminescu – din care se face un acces
- Pe latura Vestică – strada Traian – acces 2 și parcele de locuit
- Pe latura Sudică – parcele cu locuire
- Pe latura Estică – parcele cu locuire

### **2.1.3. Poziția zonei față de intravilanul localității:**

Zona studiată prin **“ÎNTOCMIRE PUZ - RECONVERSIE CLĂDIRI INDUSTRIALĂ – în UTR TCC - “ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII” (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)”** este situată în intravilanul orașului Sighișoara, în interiorul zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

### **2.1.4. Relaționarea zonei cu localitatea:**

Zona studiată se află în municipiului Sighișoara, într-o zonă de locuire preponderent individuală, dezvoltată fără un plan prestabilit, în principal în perioada antedecembristă (interbelic și anterior), cât și postdecembristă.

Conexiunea cu urbea se realizează pe trama stradală preexistentă, dezvoltată inconsistent, cu toate zonele de servicii concentrate în centrul municipiului, serviciile de proximitate fiind reduse ca și număr.

## **2.2. Circulația:**

Parcelele studiate se racordează la artera de circulație, de rang primar, str. Mihai Eminescu– pe latura nordică precum și la o arteră secundară (str. Traian) pe latura vestică.

Posibilitățile de racordare pe multiple laturi la trama stradală permit o sistematizare bună, prin realizarea unor trasee care să încarce echilibrat circulația existentă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se admite construirea parcelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

## **2.3. Ocuparea terenurilor:**

Situația terenurilor studiate se prezintă după cum urmează:

- ZONA REGLEMENTATA:
  - TEREN INTRAVILAN: Nr. CF: 50853; Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 640/2, intabulat, drept de PROPRIETATE: Asociația Misiunea Globală
  - TEREN INTRAVILAN: Nr. CF: 52670, Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 1017/1, 640/1, întăbulat drept de PROPRIETATE: Asociația Misiunea Globală
  - TEREN INTRAVILAN; Nr. CF: 58342, Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 58342, 58342-C3, 58342-C4, 58342-C5, 58342-C6, întăbulat drept de PROPRIETATE: Asociația Misiunea Globală
- INCLUDE ÎN ZONA STUDIATĂ:
  - TEREN INTRAVILAN; Nr. CF: 58344, Nr. Topografic/Nr. Cadastral :58344, întăbulat drept de PROPRIETATE: Societatea Comercială „Târnavă” S.A.
  - TEREN INTRAVILAN; Nr. CF: 58343, Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 58343, întăbulat drept de PROPRIETATE: Societatea Comercială „Târnavă” S.A.

### **2.3.1. Situație existentă:**

- Suprafață totală lot studiat = 12 815,00 mp
- Suprafață totală zonă reglementată = 8 261,00 mp
- Aria construită = 4989,42 mp
- Aria desfășurată = 11.683,13 mp
- P.O.T. existent = 38,93%
- C.U.T. existent = 0,91

Proprietar	Nr. CF	Situatie existentă	
		Domeniul public al statului	Proprietate privată
Asociația Misiunea Globală	CF 58342	-	4.795 mp
Asociația Misiunea Globală	CF 52670	-	215 mp
Asociația Misiunea Globală	CF 50853	-	3251 mp
SC Târnavă SRL	CF 58343	-	3988 mp
SC Târnavă SRL	CF 58344	-	566 mp
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>	<b>12.815,00 mp</b>

### 2.3.2. Suprafață studiată:

Suprafața studiată spre reconversie urbană se prezintă din punct de vedere al bilanțului teritorial după cum urmează:

	BILANȚ TERITORIU ZONA STUDIATĂ	Situatie existentă	Procent din suprafața totală (%)	Situatie propusă	Procent din suprafața totală (%)
1	Suprafață construită, amenajări și construcții	4989.42 mp	38.93%	4989.42 mp	38.93%
2	Suprafață vegetație, spațiu privat	0.00 mp	0.00%	3688.30 mp	28.78%
3	Suprafață parcaje private	0.00 mp	0.00%	381.98 mp	2.98%
4	Suprafață pavată privată, alei pietonale, auto	0.00 mp	0.00%	1473.19 mp	11.49%
5	Suprafață nereglementată (fără suprafața construită)	0.00 mp	0.00%	2241.00 mp	17.48%
6	Zonă care își păstrează reglementarea actuală	-	-	3988 mp	35/53%
7	Arbuști			11	
	<b>Suprafețe totale</b>	<b>12815.00 mp</b>	<b>100%</b>	<b>12815.00 mp</b>	<b>100%</b>

	<b>BILANȚ TERITORIU ZONA REGLEMENTATĂ</b>	Situație existentă	Procent din suprafața totală (%)	Situație propusă	Procent din suprafața totală (%)
1	Suprafață construită, amenajări și construcții	2676,42 mp	32.39%	2676.42 mp	32,39%
2	Suprafață vegetație, spațiu privat	907,00 mp	10.97%	3688.30 mp	44,64%
3	Suprafață parcaje private	129,00 mp	1.56%	382.00 mp	4.62%
4	Suprafață pavată privată, alei pietonale, auto	4548,50 mp	55,05%	1514.28 mp	18,33%
5	Suprafață neamenajată	0.00 mp	0.00%	0.00 mp	0,00%
6	Suprafața construită - POT			2676.42 mp	32,39%
7	POT maxim permis	Fără obiect	-	35%	35%
8	Arbuști			11	
	<b>Suprafețe totale</b>	<b>8261,00 mp</b>	<b>100%</b>	<b>8261.00 mp</b>	<b>100%</b>

#### **2.4. Echipare edilitară:**

Zona este echipată edilitar complet. Se vor realiza din rețelele existente: racord de energie electrică, racord de apă și canalizare, racord la rețelele de telecomunicații din zonă, racord la rețeaua de gaze naturale.

#### **2.5. Probleme de mediu:**

În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe sau alte elemente incompatibile cu funcțiunea propusă.

#### **2.6. Opțiuni ale populației:**

Legea nr. 52/2003, republicată în 2013 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

*Documentația va fi supusă procesului de consultare a populației la fazele următoare în conformitate cu prevederile legale.*

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

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Din punct de vedere al funcțiunilor, zona se află într-o perioadă de tranziție. UTR TCL I împreună cu funcțiunea industrială, care a fost fabrica de cămăși Târnava sunt inserții realizate în perioada comunistă, într-un țesut de case de locuit individuale, dezvoltate organic la periferia orașului Sighișoara.

Această zonă și-a păstrat funcțiunea industrială de la înființarea ei și până în perioada anilor 2000 când activitatea fabricii s-a redus drastic din raționamente economice, până la dezafectarea parțială a corpurilor principale și lipsirea acestora de orice fel de funcțiune.

Reconversia la o funcțiune complementară locuirii și activității din zona pare a fi una naturală și merită să restabilească un echilibru cu cvartalul de locuire existent.

Istoricul parcelei și realizarea acestui studiu este necesară în contextul unui Regulament de Urbanism aferent PUZ ZPC - Zona protejată - depășit moral, fiind realizat în urmă cu 20 de ani (1997) și care nu prezintă soluții bazate pe topografia parcelelor și implicit pentru situații speciale (cum este și cazul de față).

O parcelă cu o dezvoltare atât de diferită față de contextul local și care a fost implementată forțat cu un caracter puternic disonant trebuie să fie analizată și tratată diferențiat. Cu toate aceste deficiente, Regulamentul condiționează posibilitățile de dezvoltare de textura urbană preexistentă și de fondul construit anterior al parcelei fără să considere o corelare funcțională cu întregul cvartal.

Astfel, Regulamentul aferent UTR TCI condiționează indicatorii urbanistici și funcțiunea de situațiile pre-existente pe parcelă. Acesta însă nu corespunde unei dezvoltări durabile a parcellarului existent. Contextul socio-cultural și proximitatea zonei centrale nu justifică păstrarea unei funcțiuni industriale cu atât mai mult cu cât aceasta este industrie la scara largă și nu de tip manufactură.

În acest context se propune înființarea unei Unități Teritoriale de Referință noi TCC – *“ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII” (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)* care să completeze o zonă parțial păstrată în UTR TCI și nereglementată prin prezenta documentație, dar care are deja un caracter puternic modificat mai apropiat de o activitate de tip manufacturier, cu volume reduse și personal mai puțin numeros.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

În conformitate cu prevederile Regulament Local de Urbanism, zona se încadrează în UTR TCL I- „Activități industriale”

Reconversia unității teritoriale în întregime prin desfacerea ei în 2 zone distincte:

- a. Zona UTR TCI (zonă care nu se reglementează prin prezenta documentație) – o zonă care să păstreze caracterul actual cu niște restricții suplimentare aplicate și conducerea acestei zone spre un caracter productiv de tip manufacturier de mici dimensiuni cu poluare redusă și un impact redus asupra locuirii
- b. Zona UTR TCC (zona reglementată prin prezenta documentație) - o zonă mixtă care să permită diverse servicii complementare locuirii cum ar fi școală, activități cu caracter religios, dar și activități sociale sunt de tipul activităților cu copiii din mediul defavorizat, locuințe pentru persoane aflate în dificultate etc.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Cadrul natural este unul cu un caracter colinar clar definit, cu vegetație înaltă dispersată pe versanți.

Pentru armonizarea mediului construit cu cel natural se reglementează în favoarea regimului de înălțime existent și introducerea în cazul construcțiilor noi a unor limitări de înălțime maximă.

De asemenea, în favoarea conservării cadrului natural, prezentul regulament prevede plantarea a minim un arbore de talie mare pentru fiecare parcelă realizată. Arborii vor fi selectați din fauna specifică zonei municipiului Sighișoara.

### **3.4. Modernizarea circulației:**

Se va păstra accesul la parcelele existente acesta fiind generos și suficient, în așa fel încât să nu genereze o grevare suplimentară a tramei stradale existente. În raport cu traficul de tip industrial care era permis în prezent, traficul se va reduce în varianta propusă, iar tonajul vehiculelor se va reduce de asemenea.

În incintă, se vor asigura locuri de parcare suficiente atât pentru cei care activează aici, cât și pentru vizitatori cu suplimentarea unor locuri de parcare pentru vizitatori de-a lungul străzii.

Apele preluate de pe platformele auto vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în instalația de canalizare pluvială.

### 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilant teritorial, indicatori urbanistici:

Suprafața reglementată este compusă din trei parcele, totalizând 8 261,00 mp și o zonă studiată, nereglementată cu suprafață de 4554 mp.

Proprietar	Nr. CF	Situatie existentă		UTR propus
		Domeniul public al statului	Proprietate privată	
<i>Asociația Misiunea Globală</i>	<i>CF 58342</i>	-	4.795 mp	UTR TCC
<i>Asociația Misiunea Globală</i>	<i>CF 52670</i>	-	215 mp	
<i>Asociația Misiunea Globală</i>	<i>CF 50853</i>	-	3251 mp	
SC Târnavă SRL	CF 58343	-	3988 mp	UTR TCI
SC Târnavă SRL	CF 58344	-	566 mp	
<b>TOTAL</b>		-	<b>12.815,00 mp</b>	

#### UTR propus:

**UTR TCC. "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII" (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)"**

Prezenta documentație propune reglementarea zonei, cu crearea unui UTR adecvat funcțiunii propuse UTR TCC - ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII" (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)"

U.T.R.	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>UTR TCC</b>	0	0%	8 261,00	64,46%
<b>UTR TCI</b>	12 815,00	100%	4 554,00	35,54%
<b>TOTAL</b>	12815,00	100%	12 815,00	100%
<b>POTmax UTR TCI</b>	Fara obiect		Fara obiect	
<b>CUTmax UTR TCI</b>	Fara obiect		Fara obiect	
<b>POTmax UTR TCC</b>	-		35%	
<b>CUTmax UTR TCI</b>	-		1,2	

## **Bilant teritorial amplasament reglementat:**

	<b>BILANȚ TERITORIU ZONA REGLEMENTATĂ</b>	Situație existentă	Procent din suprafața totală (%)	Situație propusă	Procent din suprafața totală (%)
1	Suprafață construită, amenajări și construcții	2676,42 mp	32.39%	2676.42 mp	32,39%
2	Suprafață vegetație, spațiu privat	907,00 mp	10.97%	3688.30 mp	44,64%
3	Suprafață parcaje private	129,00 mp	1.56%	382.00 mp	4.62%
4	Suprafață pavată privată, alei pietonale, auto	4548,50 mp	55,05%	1514.28 mp	18,33%
5	Suprafață neamenajată	0.00 mp	0.00%	0.00 mp	0,00%
6	Suprafața construită - POT			2676.42 mp	32,39%
7	POT maxim permis	Fără obiect	-	35%	35%
8	Arbuști			11	
	<b>Suprafețe totale</b>	<b>8261,00 mp</b>	<b>100%</b>	<b>8261.00 mp</b>	<b>100%</b>

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din PUG cu referire la zonele de protecție/interdicție.

### **4. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **• Utilizări admise:**

- Funcțiuni socio-culturale cu acces public (școli, grădinițe, cantine, internat, etc.)
- Funcțiuni administrative, cultură, cercetare, asistență socială
- Utilizări carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Clădiri de interes public, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, turism.
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

#### **• Utilizări admise cu condiționări:**

- Alte funcțiuni - doar cele existente la momentul de față, fiind interzise alte funcțiuni față de cele menționate la pct. 1.
- Locuințe de serviciu conform prevederilor L114/96 destinate exclusiv angajaților.



- Pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare NU este permisă realizarea nici cu acordul vecinilor de parcelă.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

• **Utilizări interzise:**

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitolele „*utilizări admise*” și „*utilizări admise cu condiționări*” - orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- Servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- Construcții provizorii de orice
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**5. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- **UTR TCC** - *POT maxim = 35 %*

**6. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- **UTR TCC** - *CUT maxim = 1,2*

**7. REGIMUL MAXIM ADMIS DE ÎNĂLȚIME:**

Regimul de înălțime maxim admis este:

Pentru UTR TCC - “*ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII*” (*școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională*)”

În cazul UTR înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 32,00 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 35 m.

Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 35,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 1,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

## **8. REGIMUL DE ALINIERE:**

Clădirile vor conserva aliniamentele și retragerile existente.

În aliniament clădirile vor fi în mod obligatoriu retrase cu distanța de minim 10,00 m. Se va crea o retragere egală de-a lungul întregului aliniament.

Se recomanda conservarea aliniamentului actual.

## **9. RETRAGERI FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE:**

Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate (la aliniament). NU se vor admite derogări prin PUD.

Se va asigura o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei de minim 3 m cu respectarea prevederilor Codului civil, dar nu mai puțin de  $H/2$ , unde H este înălțimea cea mai mare la streășină sau atic pe latura studiată a construcției.

Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 3 m, dar nu mai puțin de  $1/2$  din înălțimea la streășină (atic) a construcției pe latura învecinată cu limita.

Se permite realizarea construcțiilor cuplate pe o singură limită laterală. Alinierea la limita laterală este permisă exclusiv în cadrul unor parcele cu calcan preexistent sau prin construirea concomitentă a 2 parcele adiacente. Nu se va permite crearea de calcane noi în cadrul autorizațiilor de construire.

În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale.

Construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Limită posterioară este considerată limita de proprietate a căror limite învecinate NU sunt limite cu spațiul public.

## **10. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:**

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt al construcției cele mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

Excepție fac corpurile care sunt extinderi ale corpurilor existente realizate în limita regulamentului anexă la prezenta documentație.

## **11. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:**

### **11.1. Alimentarea cu apă:**

Alimentarea cu apă a investiției se va realiza de la rețeaua publică de alimentare cu apă din localitatea Sighișoara.

Vor fi prevăzute traseele necesare extinderii rețelei de alimentare cu apă de-a lungul căilor rutiere și se vor prevedea zone special delimitate de tip canal tehnic care vor permite intervențiile fără a afecta zona de carosabil sau traseele pietonale.

### **11.2. Canalizare:**

Investiția se va racorda la rețeaua de canalizare existentă.

Vor fi prevăzute traseele necesare extinderii rețelei de canalizare de-a lungul căilor rutiere și se vor prevedea zone special delimitate de tip canal tehnic care vor permite intervențiile fără a afecta zona de carosabil sau traseele pietonale.

Se va realiza extinderea rețelei publice de distribuție, unde este cazul.

### **11.3. Alimentare cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a investiției se va realiza prin extinderea rețelei publice aflate în zonă.

Vor fi prevăzute trasee necesare extinderii rețelei de alimentare cu electricitate de-a lungul căilor rutiere și se vor prevedea zone special delimitate care vor permite intervențiile fără a afecta zona de carosabil sau traseele pietonale.

Orice extindere sau branșare a rețelei de alimentare cu energie electrică se va realiza exclusiv subteran. Nu sunt permise extinderi de rețea sau branșamente electrice aeriene de niciun fel.

### **11.4. Alimentare cu gaze naturale:**

Alimentarea cu gaze naturale a investiției se va realiza de la rețeaua publică de gaze naturale.

Vor fi prevăzute trasee necesare extinderii rețelei de alimentare cu gaze naturale de-a lungul căilor rutiere și se vor prevedea zone special delimitate de tip canal tehnic care vor permite intervențiile fără a afecta zona de carosabil sau traseele pietonale.

Se va realiza extinderea rețelei publice de distribuție, unde este cazul.

### **11.5. Tehnologie:**

Nu este cazul.

### **11.6. Telecomunicații:**

Se vor realiza racorduri la instalații de telecomunicare în funcție de necesitate.

Orice extindere sau branșare a rețelelor de telecomunicații se va realiza exclusiv subteran sau prin intermediul tehnologiilor fără fir (wireless). Nu sunt permise extinderi de rețea sau branșamente electrice aeriene de niciun fel.

### **11.7. Gospodărire comunală:**

Se impune amenajarea unui punct gospodăresc în cadrul fiecărei unități funcționale nou create.

PG-ul va conține containere pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv și va fi echipat și dimensionat în funcție de profilul de activitate al investitorilor.

## **12. PROTECTIA MEDIULUI:**

Protecția mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale și organizarea sistemelor de spații verzi.

Se va menține un procent de spațiu verde cât mai mare, pentru infiltrarea apelor meteorice în sol. Se vor planta arbori și arbuști.

La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## **13. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:**

Trama stradală propusă, precum și zonele care vor fi alocate extinderii rețelei de utilități vor fi marcate de servitute de utilitate publică, care va permite realizarea ansamblului în mod corespunzător.

Circulații și accese: Pe parcelă se va prevedea un acces distinct pietonal din strada M. Eminescu care va deservi componenta de școală și locuințe pentru asistență socială.

Accesul auto se va realiza din două direcții:

- Din colțul nord estic al parcelei (strada M. Eminescu) pentru apartamentele de locuit și pentru angajați

- Din strada Traian – un acces de serviciu pentru aprovizionarea unității școlare.

Prin Planul de Urbanism Zonal se vor stabili atât accesele auto, cât și accesele pietonale pentru parcelele propuse.

Dat fiind caracterul de locuire al parcelelor propuse se estimează un trafic ușor, fără a genera un factor de poluare adițional. Prin regelementările din zonă se interzice amplasarea unor unități industriale și/sau de producție care ar putea genera poluare.

#### **14. ÎMPREJMUIRI:**

Împrejurimile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### **15. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Zona studiată a demarat un proces de urbanizare, oarecum necontrolat, încă de la începutul anilor '90 proces care a generat o tramă stradală, cumva neregulată și a lăsat diverse enclave și lacune în parcelar care rămân cu caracter agricol.

În viitor se preconizează înlocuirea funcțiunii industriale în totalitate pe parcelele studiate cu funcțiunea de locuire prin locuințe individuale sau semi colective de mici dimensiuni.

Prin prezenta documentație se detaliază condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a incintei.

Configurația planimetrică propusă permite și susține configurarea circulațiilor descrise ca fiind oportune pentru zona studiată.

Întocmit:  
Arh. Robert Farczadi

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT PUZ PENTRU UTR TCC - "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII" (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)"**

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism al Municipiului Sighișoara.

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

##### **I.1. Rolul R.L.U.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor: **PUZ - RECONVERSIE CLĂDIRE INDUSTRIALĂ - în UTR TCC - "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII" (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)**, pe o suprafață de 8261,00 mp. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG al municipiului Sighișoara.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea UTR-urilor propuse, respectiv *UTR TCC - "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII" (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)* condițiile de construire, permisivități și constrângeri urbanistice, utilizări admise, alinieri și retrageri minime obligatorii, regim de înălțime, circulații și accese obligatorii, reguli de echipare edilitară și amenajarea spațiilor verzi etc.

##### **I.2. Baza legală a elaborării:**

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism și Avizului de Oportunitate elaborate de Primăria Reghin, respectiv a prevederilor PUG pentru această zonă.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al "Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000.
- Legea nr.50/1991, republicată privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Sighișoara.
- PUZ ZCP Sighișoara 1999

### **I.3. Domeniul de aplicare:**

Prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat, incinta deținută de beneficiar. Suprafața totală a terenului este de 8 261,00 mp și este cuprins în intravilanul municipiului Sighișoara.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Apa pluvială va fi colectată de pe toate platformele amenajate și trecută prin separatoare de hidrocarburi anterior deversării în sistemul de canalizare pluvială sau emisari.

### **II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi. Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În zonele de reconversie funcțională, lucrările vor fi precedate de igienizarea zonelor și eventual decontaminarea terenurilor, după cum se va stabili în procedura de obținere a avizului de mediu.

Se vor respecta circulațiile principale propuse prin P.U.G, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri), pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, trasee pentru

bicicliști, așa cum sunt acestea specificate în documentațiile de urbanism de rang superior aflate în vigoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Autorizarea lucrărilor de construcții **pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente** de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

### **II.3. Reguli generale cu privire la servituti:**

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Se vor aplica în mod obligatoriu restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ – planșa de reglementări.

### **II.4. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **ART 1. Amplasarea față de căile de circulație**

Se va respecta distanța de siguranță față de axul drumului conform Ordonanței nr. 43 din 28 august 1997.

#### **ART 2. Amplasarea față de aliniament**

Se vor respecta retrageri de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal, conform avizului administratorului drumului.

Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate (la aliniament) și cele realizate cu front la strada Traian. NU se vor admite derogări prin PUD.

În aliniament clădirile vor fi în mod obligatoriu retrase cu distanța de 10,00 m, se va crea o retragere egală de-a lungul întregului aliniament. Excepție fac parcelele cu front la strada Traian.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public după cum urmează:



- Str M. Eminescu – retragere min 10,00m
- Str Traian – aliniere la front

### **ART 3. Amplasarea față de limitele laterale si posterioare:**

Se va asigura o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei de minim 3 m cu respectarea prevederilor Codului civil, dar nu mai puțin de  $H/2$ , unde H este înălțimea cea mai mare la streșină sau atic pe latura studiată a construcției.

Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 3 m dar nu mai puțin de  $1/2$  din înălțimea la streșină (atic) a construcției pe latura învecinată cu limita, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt.

Se permite realizarea construcțiilor cuplate pe o singură limită laterală. Alinierea la limita laterală este permisă exclusiv în cadrul unor parcele cu calcan preexistent sau prin construirea concomitentă a 2 parcele adiacente. Nu se va permite crearea de calcane noi în cadrul autorizațiilor de construire.

În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

Excepție prezintă parcelele poligonale la care limită posterioară va fi considerată acea limită care NU se învecinează pe nici un capăt cu limite cu spațiul public.

### **ART 4. Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă:**

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt al construcției cele mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

Excepție fac corpurile reprezentând extinderi ale corpurilor existente, realizate în limita prezentului regulament.

## **II.5. Reguli cu privire la accesese obligatorii**

### **ART 1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minimum un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere

legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4 metri.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

Toate clădirile vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minimum 5,00 m sau printr-o alee de incintă de pe parcela vecină pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de intervenție.

Se vor înființa alei de deservire cu o lățime de minim 7.00m. Înființarea unei astfel de alei de deservire este obligatorie până la finalizarea tramei stradale definitive permițând utilizarea parcelelor într-un mod echilibrat și non-discriminativ.

Se vor asigura trasee pentru transporturi grele iar trama stradală va avea în vedere conformarea la razele de bracăj necesare pentru transportul rutier greu.

Accesele pe parcele vor fi poziționate la o distanță de minimum 15.00m de la intersecția străzilor de incintă sau de orice altă intersecție, excepție făcând parcelele existente care nu se pot încadra în aceste restricții.

Lățimea accesului va fi reglementată în funcție de specificul și funcțiunea fiecărei parcele, dar în general, nu va fi mai puțin de 5,00 metri.

Pentru construcțiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru mașini și utilaje de transport.

## **2.7. ART.2. Stationarea autovehiculelor:**

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, sau pe locurile special amenajate pe de-a lungul căilor rutiere.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului,

Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau îmierbate. Este obligatoriu utilizarea unei pavări permeabile la apele meteorice într-o proporție de minim 30% din suprafața totală pavată.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Parcarea și staționarea autovehiculelor și a utilajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele oricărui spațiu destinat locuirii.

## **2.8. ART.3. Accese pietonale**

Pentru toate obiectivele cu acces public noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare și destinația clădirilor.

## **II.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### **ART 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și electricitate.

### **ART 2. Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul Local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele se vor putea extinde gradual în funcție de necesitățile tehnice ale construcțiilor propuse.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în șanțuri deschise amplasate în vecinătatea parcelelor de-a lungul căilor rutiere; apele de pe platformele auto și căile de circulație din incintă, se vor trece prin separatoare de hidrocarburi înainte de deversarea lor în emisari.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Toate rețelele edilitare, atât cele din incinta unităților cât și cele din zonele publice și de circulație, se vor monta îngropat, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

## **II.7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500mp
- Frontul la stradă să fie de minim 12,00 metri

## **II.8. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

### **ART 1. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi:**

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 30% și va fi amenajat cu vegetație.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale.

Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.

Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

Pavimente exterioare: Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/ sau înnierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

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

### **ART 2. Reguli cu privire la împrejuriri:**

Parcelele vor fi împrejmuite perimetral.

În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului.

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei urbane.

Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.

Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi.

Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli-carbonat, plexiglas, PVC, etc.).

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

### **III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Prin prezenta documentație se urmărește reglementarea pazelelor studiate aflate și încadrarea acestora în *UTR TCC – "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII"* (*școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională*) – cu un rol dual, acela de a asigura funcțiunile complementare necesare, dar și prin prisma unei suprafețe de spațiu verde minimă impusă care va genera clustere de vegetație și grădini urbane semi-publice.

**(a)** *UTR TCC – "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII"* (*școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională*)

#### **III.(a).1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

##### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Subunitatea urbanistică reprezintă terenuri rezervate pentru funcțiuni complementare actualmente de uz industrial, inserate în țesuturi urbane cu funcțiune predominantă de locuire individuală.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

În zonele care se suprapun cu perimetrele identificate pe planșele anexate ca fiind cu risc de inundabilitate, **dacă este cazul**, în P.U.G Sighișoara, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu solicitarea avizului suplimentar al Sistemului de Gospodărire a Apelor. În zonele identificate pe planșele anexate ca fiind cu risc de alunecări de teren, **dacă este cazul**, autorizarea lucrărilor de construire se va emite în baza unui studiu geotehnic din care să rezulte că lucrările pot fi realizate în condiții de siguranță conform normelor în vigoare și cu declarația pe

proprie răspunde a investitorului privind luarea la cunoștință a posibilității producerii fenomenului și asumarea consecințelor fără răspunderea autorității publice locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni socio-culturale cu acces public (școli, grădinițe, cantine, internat, etc.)
- Funcțiuni administrative, cultură, cercetare, asistență socială
- Utilizări carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Clădiri de interes public, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, turism.
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

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

- Alte funcțiuni - doar cele existente la momentul de față, fiind interzise alte funcțiuni față de cele menționate la pct. 1.
- Locuințe de serviciu conform prevederilor L114/96 destinate exclusiv angajaților.
- Pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare NU este permisă realizarea nici cu acordul vecinilor de parcelă.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitolele „*utilizări admise*” și „*utilizări admise cu condiționări*” - orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- Servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- Construcții provizorii de orice
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcela va îndeplini cumulativ următoarele criterii:

- Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- Frontul la stradă să fie de minim 12 metri

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

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

Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate (la aliniament).

Se vor respecta retrageri de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal, conform avizului administratorului drumului.

În aliniament clădirile vor fi în mod obligatoriu retrase cu distanța de 10,00 m, se va crea o retragere egală de-a lungul întregului aliniament.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

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

Se va asigura o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei de minim 3 m cu respectarea prevederilor Codului civil, dar nu mai puțin de  $H/2$ , unde H este înălțimea cea mai mare la streșină sau atic pe latura studiată a construcției.

Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 3 m dar nu mai puțin de  $1/2$  din înălțimea la streșină (atic) a construcției pe latura învecinată cu limita, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt.

Se permite realizarea construcțiilor cuplate pe o singură limită laterală. Alinierea la limita laterală este permisă exclusiv în cadrul unor parcele cu calcan preexistent sau prin construirea concomitentă a 2 parcele adiacente. Nu se va permite crearea de calcane noi în cadrul autorizațiilor de construire.

În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale.

Excepție prezintă parcelele poligonale la care limită posterioară va fi considerată acea limită care NU se învecinează pe nici un capăt cu limite cu spațiul public.

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

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt al construcției cele mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

Excepție fac corpurile reprezentând extinderi ale corpurilor existente, realizate în limita prezentului regulament.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minimum un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4 metri.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

Toate clădirile vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minimum 5,00 m sau printr-o alee de incintă de pe parcela vecină pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de intervenție.

Se vor înființa alei de deservire cu o lățime de minim 7.00m. Înființarea unei astfel de alei de deservire este obligatorie până la finalizarea tramei stradale definitive permițând utilizarea parcelelor într-un mod echilibrat și non-discriminativ.

Se vor asigura trasee pentru transporturi grele iar trama stradală va avea în vedere conformarea la razele de bracaj necesare pentru transportul rutier greu.

Accesele pe parcele vor fi poziționate la o distanță de minimum 15.00m de la intersecția străzilor de incintă sau de orice altă intersecție, excepție făcând parcelele existente care nu se pot încadra în aceste restricții.

Lățimea accesului va fi reglementată în funcție de specificul și funcțiunea fiecărei parcele, dar în general, nu va fi mai puțin de 5,00 metri.

Pentru construcțiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru mașini și utilaje de transport.



Se vor asigura trasee pentru transporturi grele, iar trama stradală va avea în vedere conformarea la razele de bracaj necesare pentru transportul rutier greu.

Accesele pe parcele vor fi poziționate la o distanță de minimum 15.00m de la intersecția străzilor de incintă sau de orice altă intersecție, excepție făcând parcelele existente care nu se pot încadra în aceste restricții.

Lățimea accesului va fi reglementată în funcție de specificul și funcțiunea fiecărei parcele, dar în general, nu va fi mai puțin de 5,00 metri.

Pentru construcțiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru mașini și utilaje de transport.

*Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.*

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform R.G.U., aprobat cu HG 525 din 27.06.1996.

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, sau pe locurile special amenajate pe de-a lungul cailor rutiere.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.

Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Este obligatoriu utilizarea unei pavări permeabile la apele meteorice într-o proporție de minim 30% din suprafața totală pavată.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele oricărui spațiu destinat locuirii.

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

Regimul de înălțime maxim admis este:

- Pentru UTR TCC – "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII" (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)"

În cazul UTR înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 32 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 35 m.

Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 35,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 1,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

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

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, cu pante egale, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban.
- Paramentul: Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, de culoare cărămiziu, maro sau gri, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se admite, dar nu se recomandă tablă tip țiglă, iar în cazul în care se optează pentru această variantă culoarea va fi doar cărămiziu, maro sau gri. Se interzic învelitorile bituminoase, exceptând acoperișurile de tip terasă.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc): nu se recomandă confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn; nu este permisă folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise, la toate elementele construcției. Se vor folosi culori conform unui Regulament cromatic/estetică urbană elaborat la nivel de municipiu.
- Nu este permisă amplasarea de logo-uri și reclame luminoase pe fațadele clădirilor.
- Materiale de finisaje pentru fațade: Acestea vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice.
- Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe baza de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Ornamente pe fațadă: Se interzice utilizarea unor materiale nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Tâmplării: Feroneria va avea culori discrete, ne strălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon etc.).

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate noile clădiri se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurilor de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele în vigoare. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor. Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.

- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietate privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiul public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană

ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- Apele pluviale - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini. Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- Energie electrică – Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- Instalații și echipamente - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 10 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

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

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 30% și va fi amenajat cu vegetație. (str. M Eminescu)
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii: Acestea vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte

materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă ) sau alte similare.

- Pavimente exterioare: Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/ sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli-carbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

## **16. SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

POT maxim = 35%

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

CUT maxim = 1,2 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 1,2 mc/mp teren

Întocmit:

***Arh. Robert Farczadi***