

PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

În scopul:

Întocmire și avizare PUZ – schimbare de destinație din zonă instituții publice
și servicii cu funcțiuni complementare

Adresa:

Str. 14 Octombrie / aleea Digului, nr. 84 / 40, loc. Târgu Jiu, jud. Gorj

Suprafața:

Din acte: 4.118 mp

Măsurată: 4.168 mp

Nr. cadastral vechi: 57241

Nr. cadastral nou: 58853

PROIECT NR.:

P10/2019

FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC ZONAL

TITLUL LUCRĂRII:

Întocmire PUZ – schimbare de destinație din zonă instituții publice și servicii cu funcțiuni complementare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

AMPLASAMENT:

Str. 14 Octombrie / aleea Digului, nr. 84 / 40, loc. Târgu Jiu, jud. Gorj

BENEFICIAR:

S.C. YMY RESIDENCE S.R.L.

Proiectant general:

S.C. A26 QUARTET STUDIO S.R.L.

Urbanism:

S.C. ARHITECTI G402 S.R.L.

DATA:

2020

PROIECTAT:

Șef proiect: **arh. Ovidiu-Cătălin Iacob**

Urbanism: **urb. arh. Nicoleta Doina Teodorescu**

Proiectat: **arh. Viorel Constantin Popescu**

Coord. urbanism: **urb. arh. Nicoleta Doina Teodorescu**

Coord. general: **arh. Alexandra-Gabriela Dochia**

Aprobat: **arh. Cătălin Gabriel Cârstea**

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

*Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate – în cazul nostru al UTR - lui 13, zona de instituții publice și servicii cu funcțiuni complementare, lotul din **Str. 14 Octombrie / aleea Digului, nr. 84 / 40**, mun. Tg. Jiu, jud. Gorj (conform Certificatului de Urbanism nr. 1685 din 03.10.2019) cu **nr. cadastral vechi 57241** și cu **nr. cadastral nou 58853**.*

*Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile **H.G.R. nr. 525/1996** actualizată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 modificată și republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanism și Legea nr. 50/1991 modificată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor de aplicare a acesteia.*

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona ce va face parte din UTR 13 din P.U.G. Tg. Jiu s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.

- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.*
- *Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație.*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa.*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate.*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.*
- *Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată.*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999.*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările ulterioare.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice cu modificările și completările ulterioare.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.*

- *Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanștilor din România, publicată.*
- *Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.*
- *Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare*
- *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.*
- *Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.*
- *Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor*

- *Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*

- *Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general cu modificările ulterioare.*

- *Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere cu modificările ulterioare.*

- *Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.*

Capitolul I – PRESCRIȚII GENERALE

Pentru întocmirea prezentului Regulament au fost obținute următoarele documente:

- Decizia etapei de încadrare a A.P.M. Gorj - nr. 18 din 22.12.2020;
- Aviz favorabil al Poliției Municipiului Tg-Jiu – Biroul Rutier - nr. 317129 din 31.03.2021;
- Aviz favorabil al Comisiei de Circulație de pe lângă Consiliul Local Târgu Jiu - nr. 40235 din 10.12.2020;
- Acord favorabil al I.S.U. „Lt.col.Dumitru Petrescu” al județului Gorj - nr. 2385757 din 07.10.2020;
- Aviz condiționat de principiu favorabil al Telekom România Communications S.A. - nr. VL/GJ/184 din 10.07.2020;
- Aviz de principiu PUZ al Distrigaz Sud Rețele - nr. 315.311.666 din 06.07.2020;
- Acord de principiu favorabil al S.C. APAREGIO GORJ S.A. - nr. 2051 din 07.07.2020;
- Aviz CTE favorabil al Distribuție Energie Oltenia S.A. - nr. 2293 din 06.07.2020;
- Aviz favorabil pentru emitere P.U.Z. al TRANSLOC S.A. – nr. 2750 din 02.07.2020.
- Notificare D.S.P. Gorj – nr. 17632 din 29.10.2020.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1685 din 03.10.2019 și Avizului de Oportunitate nr. 4597 din 06.04.2020, eliberate de primăria Municipiului Târgu Jiu, proprietatea ce face obiectul de studiu P.U.Z. se află în intravilanul *mun. Tg. Jiu*, în zona *UTR 13 cu destinația de zonă instituții publice și servicii, cu funcțiuni complementare*. În aceste condiții, prezentul regulament schimbă destinația de **“zonă instituții publice și servicii, cu funcțiuni complementare”** în **“zonă de locuințe colective și servicii complementare”**. construirea poate fi realizată în conformitate cu următorul Regulament:

Art. 1 – Tipuri de subzone permise:

- *zonă instituții publice și servicii, cu funcțiuni complementare – existent;*
- *zonă de locuințe colective și servicii complementare – propunere.*

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei:

- terenuri pentru construcții administrative – existente;
- terenuri pentru construcții de asistență socială – existente;

- terenuri pentru construcții financiar bancare și de asigurări – existente;
- **terenuri pentru construcții comerciale – existente/propunere;**
- terenuri pentru construcții de cult (inclusiv cimitirele) – existente;
- terenuri pentru construcții de cultură – existente;
- **terenuri pentru construcții de învățământ – existente/propunere;**
- **terenuri pentru construcții de sănătate – existente/propunere;**
- terenuri pentru construcții și amenajări sportive – existente;
- terenuri pentru construcții de turism – existent;
- **terenuri pentru alte categorii de servicii – existente/propunere;**
- **terenuri pentru construcții de locuințe colective – propunere;**
- **terenuri pentru construcții complementare locuințelor colective – propunere.**

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- locuirea – existent;
- activități nepoluante – existent;
- **instituții publice și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire – propunere;**
- **spații verzi amenajate – existent/propunere;**
- **accese pietonale – existent/propunere;**
- **accese carosabile, parcaje, garaje – existent/propunere;**
- **rețele tehnico-edilitare și construcții aferente – existent/propunere.**

Capitolul II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise:

- locuințe colective;
- comerț;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile sau necesare bunei funcționări a zonei;
- construcții pentru activități nepoluante și cu volum mic de transport;
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- locuri de joacă;
- construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20% cu un strat vegetal de minim 60 cm;
- construirea în subteran a unui subsol general pentru clădirile supraterane.
- limita subteranului față de proprietățile private la nord și la sud va fi trasată ținând cont de clădirile existente și protecția acestora atât în perioada execuției, cât și în exploatarea în timp.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiționări:

- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau servicii se poate realiza la parterul blocurilor cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor;

- construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;

- se admit platforme ecologice de selectare a deșeurilor urbane cu condiția obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică.

Art. 6 - Interdicții permanente

- construcții care prin destinația lor produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice (unități de mică industrie, servicii sau cu profil agricol);
- construcții care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Capitolul III – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 7 - Criterii generale de amplasare, principii și norme pe tipuri de dotări

- asigurarea acceselor pietonale, carosabile și a spațiilor de parcare;
- asigurarea corecției amplasării în raport cu punctele cardinale și cu direcția vânturilor dominante;
- asigurarea echipării tehnic-edilitare;
- asigurarea condițiilor în exploatare.

Art. 8 - Amplasarea față de aliniamentul de pe str. 14 Octombrie

- clădirile vor fi amplasate la **minim 5,00 m** față de aliniament;
- proiecția cornișelor poate depăși alinierea la stradă cu maxim 1,50 m;

Art. 9 - Amplasarea față de aliniamentul de pe Aleea Digului

- clădirile vor fi amplasate la **minim 4,00 m** față de aliniament;
- proiecția cornișelor poate depăși alinierea la stradă cu maxim 1,50 m;

Art. 10 - Amplasarea față de limita laterală nordică

- clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei pentru Corp 1 va fi variabilă între minim 4,50m și 9,00m, iar pentru Corp 2 va fi variabilă între minim 4,50m și 8,00m.

Art. 11 - Amplasarea față de limita laterală sudică

- clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei pentru Corp 1 va fi variabilă între minim 4,50m și 7,00 m, iar pentru Corp 2 va fi variabilă între minim 4,50m și 8,00 m.

Art. 12 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii;

Art. 13 - Accese carosabile

- sunt permise circulațiile accidental carosabile/pietonale;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct, constituit conform legislației în vigoare și notat în cartea funciară. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

Art. 14 - Accese pietonale

- sunt permise circulațiile accidental carosabile/pietonale;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu;
- în sensul prezentului articol, accesurile pietonale vor fi înțelese a fi căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii;
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 15 - Racordarea la rețele tehnico edilitare existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- de la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

Art. 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice pot fi realizate de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor/acordurilor încheiate cu consiliul local;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 17 – Parcelarea

- terenul este construibil în baza prezentului regulament.

Art. 18 - Înălțimea construcțiilor

- este permis un regim de înălțime de maxim S+Ds+P+5E;
- înălțimea maximă admisă este de 25,00m.

Art. 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

- pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea cu terase înierbate;
- imobilele pot avea ieșiri în consolă doar în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane;
- se recomandă o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- orice construcție nouă trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Art. 20 - Parcaje

- se vor asigura locuri de parcare după cum urmează: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, parări pentru funcțiunea de spațiu comercial conform RGU-HG 525/1996 actualizat și parări pentru personalul angajat.

Art. 21 - Spații verzi

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme pentru colectarea deșeurilor menajere conform Ord. Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4, vor fi plantate și tratate peisager;
- documentația care stă la baza emiterii autorizației de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate.
- autorizarea de construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, la nivelul solului amenajat, prin asigurarea unei grosimi a stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

- se permite amenajarea de spații verzi sub cota de ± 0.00 m, prin asigurarea stratului vegetal de minim 0,60 m și utilizarea de material vegetal adaptat condițiilor de adâncime și lumină.

Art. 22 – Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,50 m, vor avea un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența și pot fi dublate de gard viu sau plantații. Se permite opacizarea pe maxim 2,00 m liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în două porțiuni în scopul amplasării de firide necesare brânșamentelor.

- împrejmuirile pe limitele laterale pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,50 m.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Se interzic culori stridente sau discordante;

- gardurile în interiorul parcelei, se pot realiza din gard viu și/sau cu elemente de susținere a vegetației, nu mai înalte de 1,80 m;

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii, dar nu mai sus decât cota trotuarului, pentru a împiedica poluarea provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Art. 23 - Procentul de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 40%.

Art. 24 - Coeficientul de utilizarea a terenului

- C.U.T. maxim = 2,3 mp A.D.C./mp teren.

Ansamblu urban cu functiune mixta			BILANT
Criteriu		PUZ - Propus	
		mp	%
S. TEREN studiat	Acte	4.118,00mp	
	Masurata	4.168,00mp	100,00%
S. Construita aprox.	Corp 1	867,20mp	20,81%
	Corp 2	800,00mp	19,19%
S. Construita max.		1.667,20mp	40,00%
S. Desfasurata aprox.	Corp 1	4.987,33mp	119,66%
	Corp 2	4.599,07mp	110,34%
S. Desfasurata max.		9.586,40mp	230,00%
C.U.T. TEREN studiat max.		9.586,40mp	2,30
P.O.T. TEREN studiat max.		1.667,20mp	40,00%
Inaltime aprox.		25,00 m	
Regim de inaltime max.		S + Ds + P + 4E + Et 5 retras	
Regim de inaltime max.	Corp 1	S+P+4E+5Er	
	Corp 2	S+Ds+P+4E+5Er	
Spatiu verde natural minim		625,00mp	15,00%
* este inclus si spatiul verde de la cota -2,00 m			
Strat vegetal min. de 60 cm - aprox.		625,00mp	15,00%
Spatiu verde minim		1250,00mp	30,00%
* este inclus si spatiul verde vegetal de minim 60 cm de peste subsolul general			
Circulatie carosabila aprox.		376,80mp	9,04%
Circulatie pietonala aprox.		571,27mp	13,70%
Locuri de parcare subteran - aprox		1125,00mp	80-90
Locuri de parcare suprateran - aprox		115,00mp	10
Locuri de parcare total - aprox			90-100
* un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa, parcani pentru functiunea de spatiu comercial conf. RGU-RG 525/1996 actualizat si parcani pentru personalul angajat			
Apartamente aprox.		80-90	
Platforma gunoi selectiv aprox.		10,00mp	0,24%
Loc de joaca aprox.		177,73mp	4,26%

arh. Nicoleta Doina Teodorescu