

PUZ

Delimitat de DE 1086, strada Comarnic, PUZ C-ta Sud Veterani aprobat prin HCLM 316/2013, alea acces lot 1/8 Conform Certificat Urbanism Nr. 2773 din 12.09.2014 si Aviz Oportunitate Nr. 50831 din 7.04.2014

Beneficiar: Primaria Municipiului Constanta
 Investitori: Ciurea Emil Georgian, Rusu Mihai si Cristina, Ene Mircea, Ene Vasile si Ene Florin, Ionita Angelo-Daniel, Morosanu Marius, Amet Evren-Enis, Curtali Emel & Dincer

NOTA: Prezentul studiu de urbanism nu are drept scop intrarea in legalitate a nici unei constructii existente de pe suprafata studiata!



- Limita intravilanului municipiului Constanta
- Limita zonei propusa ptr. studiu PUZ = 46413 mp
- Limite terenuri proprietate
- Regim de aliniere
- Limita PUZ invecinat conform CU 938/19.04.2012
- Limita PUD aprobat cu HCLM 516/26.10.2007
- Limita de protectie pentru retea existenta
- Traseu retea existenta pe amplasament
- Limita de protectie pentru retea existenta
- = INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PE DURATA EXISTENTEI RETELOR RESPECTIVE

FUNCTIUNI EXISTENTE SI PROPUSE

- Circulatie pietonala / carosabila propusa
- Pietonal ocazional - carosabila propusa
- Parcele afectate cu largirea drumurilor
- Spatiu verde propus

V1 ZONA PROPUSA - LOISIR URBAN	
REGLEMENTARI	PROPOS = V1
POT / CUT	40% / 1.5
Regim inaltime	-
FUNCTIUNI	Elemente de mobilier urban, iluminat public si decorativ; amenajari pentru odihna, loisir urban

L2 ZONA PROPUSA - LOCUINTE INDIVIDUALE	
REGLEMENTARI	PROPOS = L2
POT / CUT	42% / 1.2
Regim inaltime	P+2
FUNCTIUNI	Locuinte individuale, colective

Archigraf
 CONSTANTA, Mircea
 Tel 0722742701
 Nr J13/738/1996 CF 8156456/1996

Proiect Nr 516-U Data 02 2015
 Denumire PUZ cf CU 2773/12/09/15
 Localitatea Municipiul CONSTANTA
 Adresa Limita intravilan sud
 Beneficiar Primaria Mun Constanta

Proiectat Arh Dorin Paul Bucur
 Desenat Arh Dorin Paul Bucur

REGLEMENTARI
 SCARA 1:1000 PLANSĂ Uo3

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii	
1	Cc	46413			
Total		46413			
B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)		Mentii	
Total					

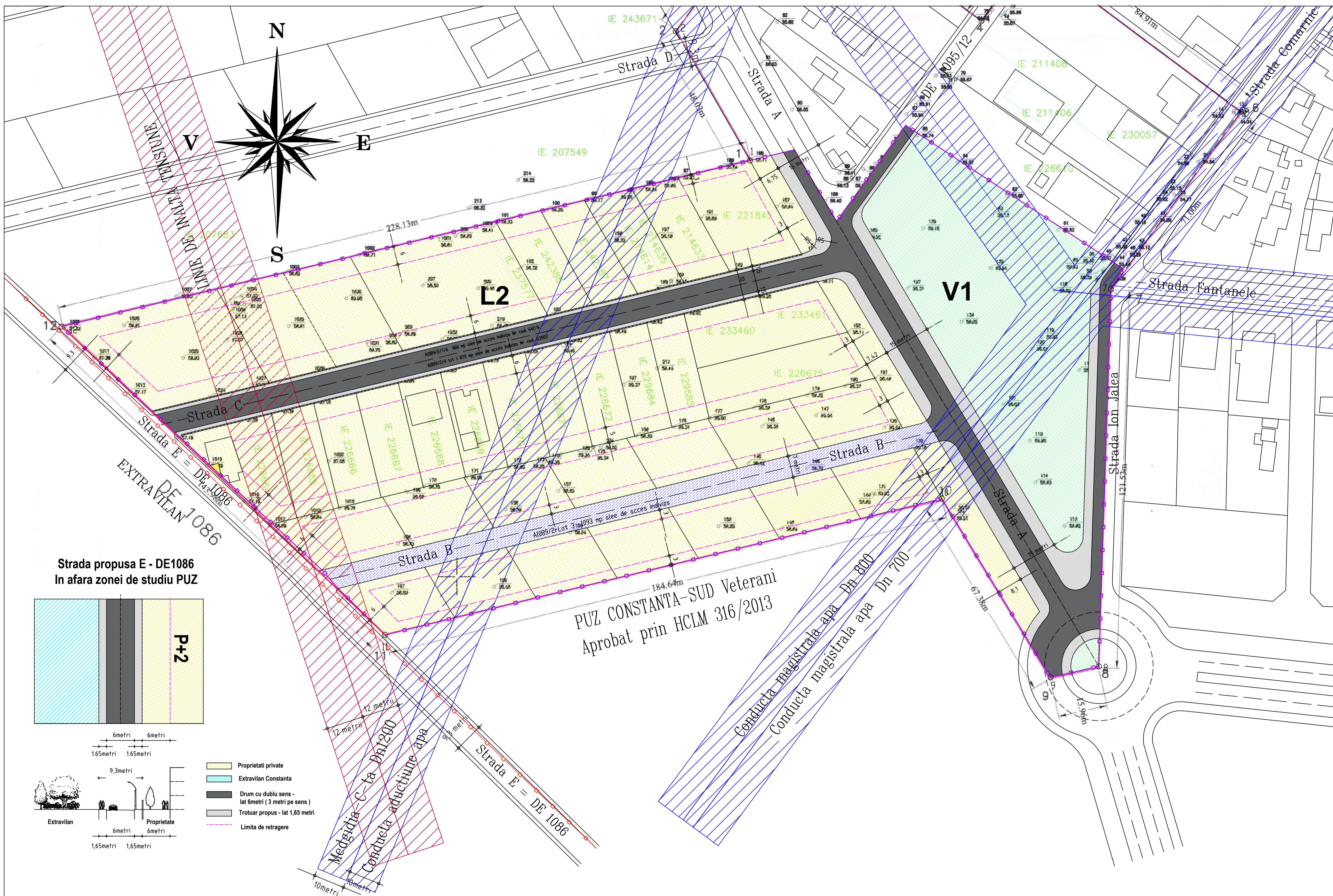
INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de proiectare STEREO 70. Sistem de referinta BAZA BENGAL 1970					
Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)
1	788294.380	299534.110	7	788410.627	299492.593
2	788270.464	299575.762	8	788406.753	299371.120
3	788306.098	299624.821	9	788391.190	299467.570
4	788368.935	299575.140	10	788356.178	299425.140
5	788384.484	299600.564	11	788376.828	299381.269
6	788452.592	299549.860	12	788072.610	299480.610

Suprafata totala masurata = 46413 mp

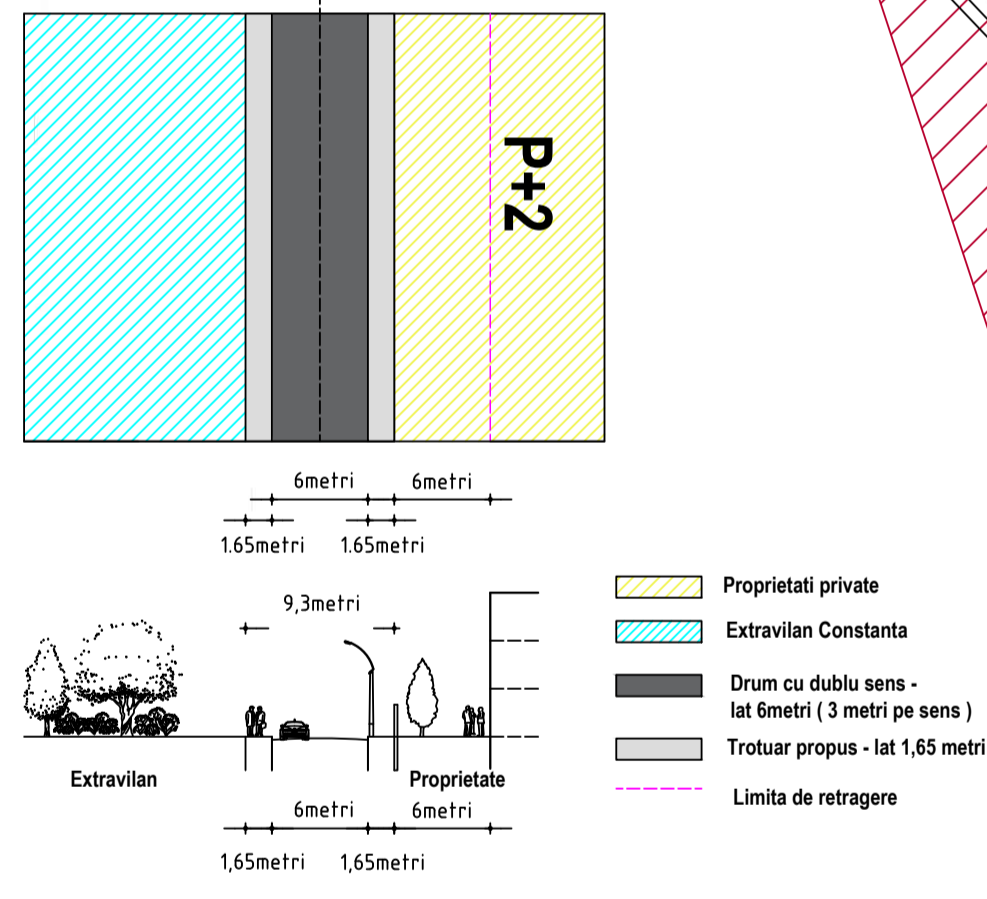
Executant, Ing. Paraschiv Eugenia
 Confirm executarea masuraturii la teren.
 Corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 Corepondenta acesteia cu realitatea terenului

Inspector, Ing. Paraschiv Eugenia
 Confirm introducerea in baza de date integrata si atribuirea imitatului cadastral

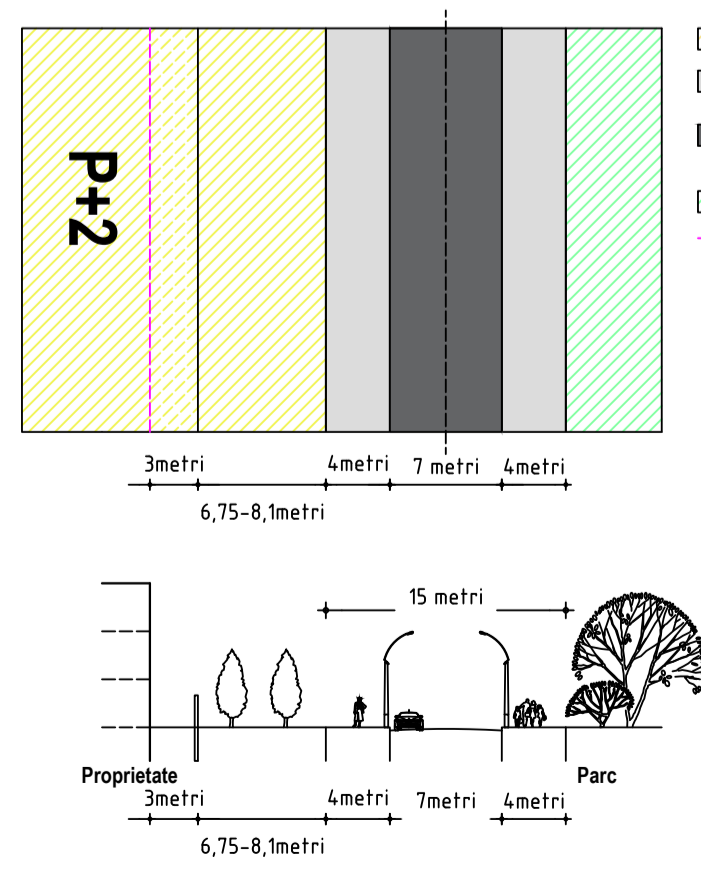
13.02.2015



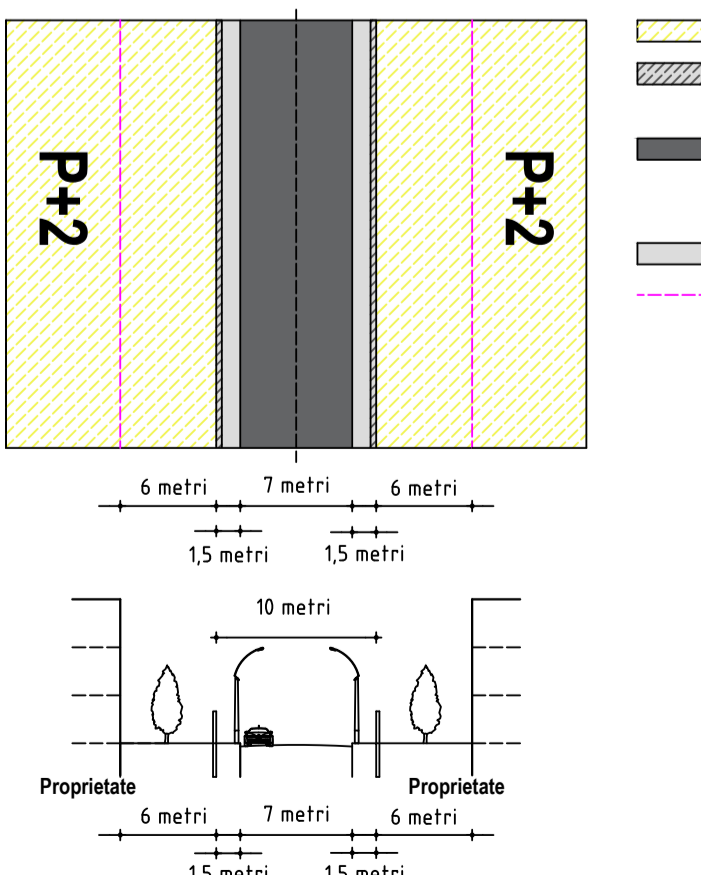
Strada propusa E - DE1086
 In afara zonei de studiu PUZ



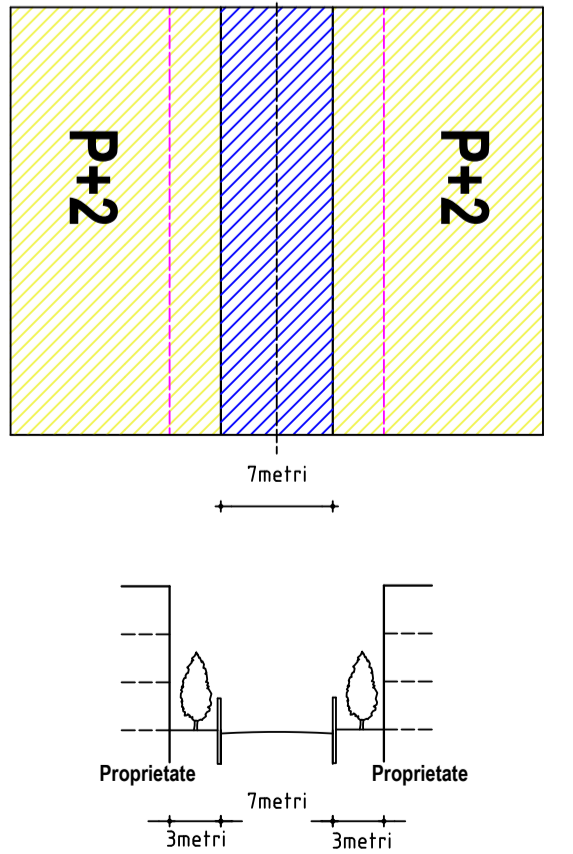
Strada propusa A - DE1088



Strada propusa C



Strada propusa B



Arhigraf șel

Beneficiar: Primăria Municipiului Constanța prin Ciurea Emil-Georgian, Rusu Mihai și Cristina-Lavinia, Ene Mircea, Ene Vasile și Ene Florin, Ioniță Angelo-Daniel, Moroșanu Marius Gabriel, Amet Evren-Enis, Curtali Emel și Dincer
Adresa lucrării: Municipiul C-ța între limita intravilan Sud și străzile Comarnic și Fântânele

Înregistrată la Registrul comerțului cu nr. J13/736/1996, Cod fiscal 8156456, Constanța, Strada Mircea cel Bătrân Nr. 55, Bl. MV 2 Ap. 35
Tel. 0722-742701, E-mail dorin_paul@yahoo.com

Proiect /Data: 516/ Februarie 2015
Denumire: PUZ conform CU Nr. 2773 / 12.09.2014 delimitat de DE 1086 (limita intravilanului municipiului Constanța), strada Comarnic, PUZ Constanța Sud Veterani aprobat prin HCLM 316/2013, alee de acces lot 1/8
Beneficiar: Primăria Municipiului Constanța prin Ciurea Emil-Georgian, Rusu Mihai și Cristina-Lavinia, Ene Mircea, Ene Vasile și Ene Florin, Ioniță Angelo-Daniel, Moroșanu Marius Gabriel, Amet Evren-Enis, Curtali Emel și Dincer
Adresa lucrării: Municipiul C-ța între limita intravilan Sud și străzile Comarnic și Fântânele

REGULAMENT DE URBANISM

PREAMBUL: **PUZ** propus cuprinde două zone denumite generic **V1** și **L2** ce vor fi detaliate separat în prezentul regulament de urbanism după cum urmează:

V1: ZONA DE SPAȚII VERZI DE UTILITATE PUBLICĂ:

Funcțiuni dominante : Spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Funcțiuni complementare : circulații pietonale și velo, construcții pentru activități culturale și alimentație publică.

I. DESCRIERE

a. Delimitare :

—asa cum reiese din planșa A03 Reglementari urbanistice.

Suprafața : 0,22 hectare.

b. Caracteristici :

Spatiile verzi reprezintă 2,19 %, din suprafața PUZ și se extind în zona trotuarelor.

c. Agresiuni : apariția zonelor de deseuri, resturi menajere și materiale reciclabile neamenajate;

d. Valoare : zona liberă de construcții;

e. Grad de protecție : nu există

f. Intervenții :

-cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare;

-mobiliul urban va fi integrat unui concept coerent, pentru imaginea urbană, a spațiilor publice, din întregul ansamblu.

-reabilitarea, sau construirea traseelor pietonale, din acest perimetru.

În acest sens, se propun:

- Aducerea unui iluminat public ambiental la nivelul pietonilor;
- Toaletarea spațiilor verzi;
- Mobilier urban (bănci, semnale, etc).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise:

-plantații medii și joase;

-sistem de alee și platforme pentru circulații pietonale și velo;

-mobiliul urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, compatibile;

-adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, echipamente (instalații și construcții) aferente echipării tehnico-edilitare (stății pompare, stății transformare, etc.), în suprafață construită de max. 40 metri pătrați/ echipament;

b. Utilizari admise cu conditionari :

-elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran, astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică, sau de altă natură;

c. Utilizari interzise :

-orice utilizări, altele decât cele admise la punctul II, alineatul a, utilizari admise si b, utilizari admise cu conditionari.
-sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice, sau de pe parcelele adiacente;
-se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.

III. AMPLASAREA CLADIRILOR**a. Caracteristicile parcelelor :**

Parcela se poate considera construibilă indiferent de forma sau dimensiunea acesteia.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR**a. Circulații și accese :**

Se vor prevedea spații de acces, pentru public, în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc.

Se vor prevedea accese de seviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces, la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale, din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic, se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare, ca imagine, aleilor din agregate compactate.

b. Stationarea autovehiculelor :

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi, cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi.

c. Condiții de echipare edilitară :

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice, în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente, pentru electricitate și telecomunicații, vor fi realizate îngropat.

Se recomandă amplasarea antenelor TV satelit în locuri cât mai puțin vizibile, din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii vizibile, a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze, pe fațadele principale ale cladirilor.

d. Spații libere și plantate :

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 60%, din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip, sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

e. Aspectul exterior :

Se recomandă elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice, potrivite cu funcțiunea respectivă.

f. Împrejmuiri :

Se admit împrejmuiri, spre spațiile publice adiacente, ce vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile, pe zonele de învecinare cu proprietăți private, vor fi, de tip opac, până la înălțimea de 30 centimetri și transparent, până la înălțimea maximă de 1,5 metri. Se acceptă reducerea transparenței gardurilor, prin amplasarea de gardurii vii, la limita de proprietate.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR**a. Înălțimi admise :**

- maximum 4.00 metri, la cornisa vizibilă a parterului, calculată de la C.T.A. (cota teren amenajat).

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente, cu acoperiș în șarpantă, este obligatorie preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de ocupare al terenului POT:

POT maxim = AC (aria construită)/AT (aria terenului) x 100 = **10%**

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis :

CUT maxim = ACD (aria construită desfasurată)/AT (aria terenului) = **0,1**

RMH (regim maxim de înălțime) = Parter

L2: ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI PE LOT CU MAXIMUM 3 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ȘI / SAU SPAȚII PENTRU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII PRECUM COMERȚ, DEPOZITARE SAU MICĂ PRODUCȚIE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE:

1.1. Funcțiune principală: Locuințe individuale sau colective mici cu maxim P+2 (3 niveluri) în regim de insiruit, cuplat sau izolat

1.2. Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, notariat etc.) sau servicii (cabinete coafor, cosmetică, masaj, traduceri etc), comerț alimentar sau ne-alimentar cu amănuntul, depozitare, producție mică fără riscuri de poluare. Sunt admise servicii de interes general (financiar-bancare, de asigurari, de consultanță, alte servicii profesionale, sedii de firmă, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale), servicii comerciale și de loisir, alimentație publică (resturante, cafenele, cofetarii, etc), dotari pentru sanatare (creșe, dispensare, policlinici) etc. până la maximum 25% din **ACD** (aria construită desfășurată) a întregii zone. Se consideră că dacă se depășește această limită se schimbă caracterul rezidențial. Deoarece această prevedere prezentă în PUG a generat numeroase confuzii în privința modului de aplicare, inclusiv interpretarea abuzivă potrivit căreia pe un teren dat nu se poate realiza o funcțiune complementară locuirii decât pe maximum 25% din ACD a construcției realizate pe acel teren) se precizează că este vorba despre 25% din suma ariilor construite desfășurate a tuturor construcțiilor ce vor putea fi amplasate pe zona de curți construcții. Întrucât zona de curți-construcții însumează 29109 mp, cu luarea în considerare a CUT maxim de 1.2, rezultă că aria construită desfășurată maximă a tuturor construcțiilor poate fi 34 931 mp iar 25% înseamnă 8732 mp. Totalul sumei ariilor desfășurate a funcțiilor complementare locuirii pe întreaga zonă nu trebuie să depășească acest maxim.

1.3. Avându-se în vedere faptul că pentru moment terenurile respective sunt în mare parte complet ne-amenajate și nu beneficiază de dotări urbane corespunzătoare (rețele de canalizare, alimentare cu apă, electricitate, gaz) se va accepta în primă instanță amplasarea pe aceste terenuri a unor dotări cu caracter mai mult sau mai puțin provizoriu, respectiv a unor clădiri cu funcțiunile complementare precizate la articolul 2 pentru terenurile care sunt în prezent complet libere și ne-amenajate, precum și realizarea împrejurii acestora.

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: se admite realizarea unui nivel suplimentar peste nivelul P+2 maxim admis ori prin amenajarea podului unei construcții existente, cu următoarele condiții cumulative:

- a) respectarea înălțimii maxime admise la cornișa clădirii, măsurată de la cota terenului amenajat;**
- b) înălțimea maximă a construcției să nu depășească cu mai mult de trei metri înălțimea maxim admisă la cornișa clădirii, măsurată de la cota terenului amenajat;**
- c) suprafețele respective să fie luate în calculul CUT.**

Nu se iau în calculul ariei construite desfășurate ariile în care înălțimea utilă a mansardei este sub 1,80 metri. În sensul prezentului regulament, prin etaj se înțelege un nivel cu plafon orizontal, unde înălțimea spațiilor este de regulă mai mare sau egală cu 2,55 metri. Prin mansardă se înțelege nivel unde plafonul spațiului este înclinat pe cel puțin 20% din suprafața încăperilor principale chiar dacă pe restul de 80% acest plafon este orizontal cu înălțimea mai mare sau egală cu 2,55 metri.

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE: Sunt interzise funcțiunile incompatibile funcțiunii principale de locuire, spre exemplu: cele care generează un trafic important de persoane sau marfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), au program zilnic prelungit după orele 22.00, care produc poluare aeriană, a solului, olfactivă sau sonoră, activități productive poluante, cu risc tehnologic, care utilizează incinta pentru depozitare și producție în aer liber, care deranjează locuirea prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en gros, depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare/productie teren vizibil din circulațiile publice, autobaze, stații de întreținere, spalatorii auto, stații de alimentare cu carburanți, lucrări de terasament care provoacă scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. Precizare suplimentară: se introduce interdicție temporară de construire în zonele de protecție a rețelelor existente conform avizelor deținătorilor acestor rețele. Interdicția va fi anulată odată cu dispariția acestor rețele prin re-locare sau desființarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni):

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc cel puțin două din următoarele trei condiții:

- a) Adâncimea parcelei să nu fie mai mică de **15** metri.
- b) Suprafața parcelei să nu fie mai mică de **150** mp.

c) Lungimea frontului la stradă să nu fie mai mică de **8 metri**.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

5.1. Clădirile principale se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minimum **6 metri**;

5.2. în cazul parcelelor cu adancimi sub **18 metri** retragerea va fi de **3 metri**.

5.3. Se pot amplasa pe aliniament platformele de parcare, carporturile (platforme de parcare deschise dar acoperite, chiar dacă înălțimea acestora e mai mare decât împrejmuirea, ori garajele închise cu o înălțime la cornișă mai mică sau egală cu înălțimea împrejmuirii măsurată de la cota terenului amenajat.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI:

6.1. Construcțiile pot fi amplasate direct pe limita laterală a lotului fără a fi necesar acordul notarial al vecinului la apropierea sub 60 centimetri de limită, prin derogare de la prevederile codului civil, sub rezerva respectării tuturor celorlalte prevederi, spre exemplu cele referitoare la amplasarea ferestrelor ori regimul apelor meteorice.

6.2. Amplasarea cladirilor fata de limita laterală:

- pentru construirea în regim **insiruit**, retragere de la ambele limite laterale de 0 metri;

- pentru construire în regim **cuplat**, retragere de la o limita laterală de 1/2 din înălțimea maximă a construcției dar nu mai puțin de 3 metri;

- pentru construire în regim **izolat**, retragere de la ambele limite laterale de 1/2 din înălțimea maximă a construcției, dar nu mai puțin de 3 metri.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI:

7.1. retragerea față de limita posterioară a parcelei va de 1/2 din înălțimea maximă a construcției dar nu mai puțin de **6 metri**; se exceptează de la această prevedere loturile de colț, unde retragerea față de limita posterioară se reduce la **3 metri** pentru a se putea realiza închiderea frontului. Se admit rezolvări tip curte interioară, curți de lumină. Este obligatorie acoperirea calcanelor vizibile și este interzisă realizarea de calcane vizibile spre domeniul public.

7.2. în cazul parcelelor cu adancimi sub **18 metri** retragerea posterioară a cladirilor va fi de **3 metri**.

7.3. este permisă dispunerea unor anexe gospodaresti pe limita posterioară a parcelei daca acestea nu depasesc înaltimea împrejmuirii.

ARTICOLUL 8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

Cladirile vor respecta între ele distante egale cu minim 1/3 din înălțimea la cornișă măsurată de la cota terenului amenajat a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 metri, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile, prin curți de lumină de minim 10 metri patrati și cu condiția respectării normelor prevazute în OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației.

ARTICOLUL 9. CIRCULATII SI ACCESE: Fiecare parcelă va avea asigurat de regulă un singur acces carosabil de minim **3 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Separat, poate avea cel puțin un acces pietonal de minim 1 metru lățime din domeniul public.

ARTICOLUL 10. STATIONAREA ȘI GARAREA AUTOVEHICULELOR: se va face numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice iar numărul minim al locurilor de garare / parcare se va calcula conform prevederilor *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta* aprobat prin HGR Nr. 113 din 27.04.2017 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

11.1. înălțimea maximă la cornișă a cladirilor va fi mai mică sau egală cu **10 metri** măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă; înălțimea maximă a cladirilor nu va depăși cu mai mult de 3 metri înălțimea maximă la cornișă.

11.2. se admite mansardarea cladirilor în condițiile Art. 2 și cu încadrarea în H maxim;

11.3. se va urmări alinierea cornișei propuse la cornișele construcțiilor alăturate.

11.4. înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietatii nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

ARTICOLUL 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

12.1. cladirile noi sau modificările / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje. Toate construcțiile propuse vor fi realizate în culori pastelate conform regulamentului general de construcție al Primăriei Municipiului Constanța.

12.2. cladirile vor fi de preferință prevazute cu invelitoare dar este posibilă și realizarea acoperișului în terasă; se interzice utilizarea pentru invelitoare a azbocimentului, a tablei din aluminiu sau tablă zincată strălucitoare sau de culori nepotrivite (verde, albastru, roz, etc) Se vor prefera învelitoarele din țigle profilate în culori naturale (brun roșcat etc) și terasele circulabile ori necirculabile în culori deschise, pastelate;

12.3. anexele se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală.

ARTICOLUL 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- 13.1. toate cladirile principale vor fi de regulă racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 13.2. la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- 13.3. toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- 13.4. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile pe fațadă a țevilor de gaz, a instalațiilor și a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 14. SPATII VERZI, LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- 14.1. spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatadă;
- 14.2. pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din totalul suprafatei de teren și / sau 50% din totalul suprafetei libere de construcții;
- 14.3. spatiile neconstruite și neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi de regulă înierbate și plantate;
- 14.4. se va planta câte un arbore la fiecare 50 mp de teren, dar nu mai puțin de trei arbori în fiecare curte.
- 14.5. se recomandă a se evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei si accese; se va prefera folosirea de dalelor inierbate în locul celor pline pentru realizarea platformelor. Fiecare **1,3 mp** de loc de parcare ori platformă realizate din dale înierbate se va calcula ca fiind egal cu **1 mp** de spațiu verde;

ARTICOLUL 15. IMPREJMUIRI: gardurile spre stradă vor avea inaltimea între minimum **1,8** metri până la maxim **2,5** metri dintre care un soclu opac de maximum **0,5** metri și o parte transparentă vederii, care poate fi dublată de un gard viu cu înălțimea maximă de **1,50** metri; împrejuririle laterale si posterioare pot fi opace și pot avea maxim **2.50** metri.

SECTIUNEA III: INDICI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI

ARTICOLUL 16. Procentul maxim de ocupare al terenului: $POT_{maxim} = 45\%$ (= mp AC / mp teren * 100)

Notă: Terasese acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admite cresterea cu 10% a POT pentru construcții care cuprind la parter o funcțiune complementară.

ARTICOLUL 17. Coeficientul maxim de utilizare al terenului: $CUT_{maxim} = 1.35$ (= mp ADC / mp teren)