



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Comarnic, str. Fântânele,
De 1088/1 și De 1086, inițiatori Rusu Mihai și Rusu Cristina Lavinia

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.06 2018.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 99842/15.06.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, referatul Direcției urbanism nr. 99832/15.06.2018, precum și avizul nr. 91256/14.06.2018 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând avizul de oportunitate nr. 50831/07.04.2014 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5), lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Comarnic, str. Fântânele, De 1088/1 și De 1086, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Teritoriul studiat în suprafață de 4,6 ha cuprinde terenuri proprietate publică și proprietate privată. Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în parcela A 1089/2/7/5 lot 2, în suprafață de 800 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 221845, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Rusu Mihai și Rusu Cristina Lavinia conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1072/26.07.2013 la Biroul notarului public Grosu George.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Rusu Mihai la domiciliul

din [REDACTED], în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Ștef Pătrășcu

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Enache Marcela
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 248 / 28.06 . 2018

Arhigraf_{sl}

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 domin_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 :

Spațiile verzi reprezintă 21,9 %, din suprafața PUZ și se extind în zona trotuarelor.

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

d. Valoare : zonă 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 alei 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 (stații pompare, stații transformare, etc.), în suprafață construită de max. 40 metri pătrați/ echipament;

b. Utilizări admise cu condiționari :

—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. Utilizări interzise :

—orice utilizări; altele decât cele admise la punctul II, alineatul a, utilizări admise și b, utilizări admise cu condiționari.

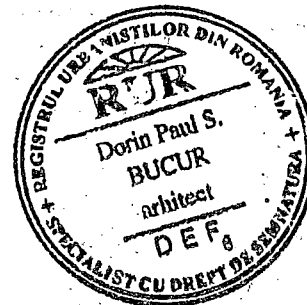
—sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice, sau de pe parcelele adiacente;

—se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 9/256 / 14.06.18

ARHITECT ȘEF _____



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 serviciu, 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 îmbrăcăminte 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 deservesc 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 clădirilor.

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 accepta 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

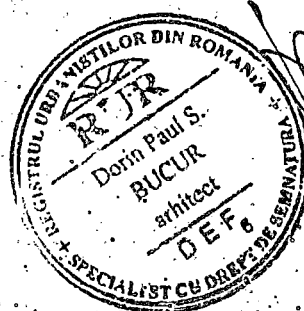
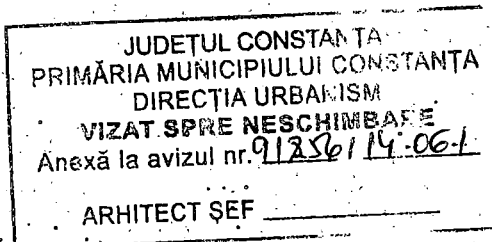
a. Procent maxim de ocupare al terenului POT:

POT maxim = $Ac \text{ (aria construită)} / At \text{ (aria terenului)} \times 100 = 10\%$

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

CUT maxim = $ACD \text{ (aria construită desfășurată)} / At \text{ (aria terenului)} = 0,1$

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 libere (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 asigurări, 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), dotări pentru sănătate (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 prezintă 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 împrejurimii acestora.

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

- respectarea înălțimii maxime admise la cornișa clădirii, măsurată de la cota terenului amenajat;
- înălțimea maximă a construcției să nu depășească cu mai mult de 1,80 metri înălțimea maximă admisă la cornișa clădirii, măsurată de la cota terenului amenajat;
- 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/producție 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 rețelilor 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 CLĂDIRILOR

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

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

- Adâncimea parcelei să nu fie mai mică de 15 metri.
- Suprafața parcelei să nu fie mai mică de 150 mp.
- 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 înălțimea, ori garajele închise cu o înălțime la cornișă mai mică sau egală cu înălțimea înălțimii măsurată de la cota terenului amenajat.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ 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 față 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 FAȚĂ 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 rezolvari 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 clădirilor va fi de 3 metri.
- 7.3. este permisă dispunerea unor anexe gospodărești pe limita posterioară a parcelei dacă acestea nu depășesc înălțimea înălțimii.

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe 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 prevăzute în OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ARTICOLUL 9. CIRCULAȚII ȘI 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.

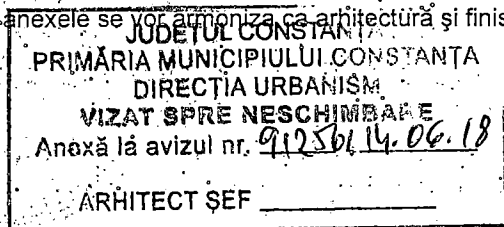
ARTICOLUL 10. STATIONAREA ȘI GARAREA AUTOVEHICULELOR: se va face numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice iar numărul minim al locurilor de garare / parcare se va calcula conform prevederilor *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* 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 clădirilor va fi mai mică sau egală cu 10 metri măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă; înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși cu mai mult de 3 metri înălțimea maximă la cornișă.
- 11.2. se admite mansardarea clădirilor 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 proprietății nu va depăși înălțimea înălțimii.

ARTICOLUL 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- 12.1. clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile 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. clădirile vor fi de preferință prevăzute cu învelitoare dar este posibilă și realizarea acoperișului în terasă; se interzice utilizarea pentru învelitoare 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 clădirile principale vor fi de regulă racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 13.2. la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- 13.3. toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- 13.4. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile pe fațadă a țevelor de gaz, a instalațiilor și a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 14. SPATII VERZI, LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- 14.1. spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- 14.2. pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din totalul suprafeței de teren și / sau 50% din totalul suprafeței libere de construcții;
- 14.3. spațiile neconstruite și neocupate de accese și 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 și accese; se va prefera folosirea de dalelor înierbate 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. ÎMPREJMUIRI: gardurile spre stradă vor avea înălțimea 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**; împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace și pot avea maxim **2.50 metri**.

SECȚIUNEA III: INDICI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI

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

Notă: Terasale acoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC. Se admite creșterea cu 10% a POT pentru construcții care cuprind la parter o funcțiune complementară.

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

