

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“CENTRU INTERNAȚIONAL DE STUDII AVANSATE PENTRU FLUVII – MĂRI
DANUBIUS – RI”**

**TARLAUA 51, PARCELA 369, 369/1, NR. CAD. 32981, SATUL MURIGHIOL, COMUNA
MURIGHIOL, JUDEȚUL TULCEA**

IULIE 2020

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. ROLUL R.L.U.....	2
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	2
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	4
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	4
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	5
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	5
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	5
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	5
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	6
3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ.....	6
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	7
4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII	7
4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	9

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Murighiol.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, pentru: "P.U.Z. CENTRU INTERNAȚIONAL DE STUDII AVANSATE PENTRU FLUVII – MĂRI (DANUBIUS – RI)", este terenul în suprafață totală de de **96680,00 mp** amplasat în județul Tulcea, comuna Murighiol, satul Murighiol, Tarlaua 51, Parcela 369, 369/1, nr. cad. 32981, delimitat după cum urmează:

LA NORD-VEST	Proprietate privată de interes local al comunei Murighiol – nr. cad. 30659 Proprietate privată – nr. cad. 30646
LA NORD-EST	Proprietate publică – drumul județean 229M
LA SUD-VEST	Proprietate publică – baltă (mlaștină) și Lacul Murighiol – nr. cad. 30630
LA SUD-EST	Proprietate privată de interes local al comunei Murighiol – nr. cad. 1507

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z. -ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului și reglementările de dezvoltare urbană.

Odată aprobat, împreună cu **P.U.Z. "CENTRU INTERNAȚIONAL DE STUDII AVANSATE PENTRU FLUVII – MĂRI (DANUBIUS – RI)", R.L.U.** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în "P.U.Z. CENTRU INTERNAȚIONAL DE STUDII AVANSATE PENTRU FLUVII – MĂRI (DANUBIUS – RI)", reglementează următoarele obiective:

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor aflate în perimetrele delimitate ale siturilor arheologice, dar și în zonele de protecție ale siturilor arheologice, se va face cu respectarea Legii privind protejarea monumentelor istorice L422/2001, OG 43/2000 și OMC 2173/2013, precum și a avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea pentru PUZ "Centrul internațional de studii avansate pentru fluvii-mări Danubius-RO".
- ⇒ Pe terenurile aflate în perimetrele delimitate ale siturilor arheologice, **se instituie interdicție temporară de construire, până la obținerea Avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea**, pentru faza de proiectare D.T.A.C.
- ⇒

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ În afara zonei edificabile este permisă amplasarea construcțiilor de tip anexă, complementare funcțiunii principale (de exemplu: spații garare autovehicule și ambarcațiuni, sere, magazii, depozite, piscine, cabine pază, ș.a.)
- ⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- ⇒ Autorizarea este condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice este permisă numai dacă se respectă retragerile față de aliniament stabilite prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare vor fi conform Planșei de Reglementări și tabelului nr. 1.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime

obligatorii față de limitele anterioare, laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Acecele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.
- ⇒ Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- ⇒ Toate parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇒ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii interesați sau beneficiar.
- ⇒ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇒ Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi pe sol, conform Planșei de Reglementări.
- ⇒ Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri, circulație, platforme pentru diverse funcțiuni, să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 100 mp.

- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru terenul studiat sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru centrele de cercetare. Parcela are o suprafață de 96680,00 mp și se pretează amplasării construcțiilor aferente funcțiunii propuse.

3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente investiției propuse (dotări, parcaje, spații verzi ș.a.):

BILANȚ COMPARATIV				
	EXISTENT		PROPUȘ	
ARIE TEREN	96680,00 mp		96680,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	497,00 mp		14502,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	994,00 mp		29004,00 mp	
P.O.T.	0,51 %		15,00 %	
C.U.T.	0,005 ADC/mp teren		0,30 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME (INCLUSIV HELIPORT) ȘI PARCAJE	1000,00 mp	1,04 %	19336,00 mp	20,00 %
DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFU, STAȚII EDILITARE, PLATFORMĂ GUNOI, etc.)	300,00 mp	0,31 %	4834,00 mp	5,00 %
SPAȚII VERZI PLANTATE	4834,00 mp	5,00 %	24170,00 mp	25,00 %
TEREN LIBER NEAMENAJAT	90049,00 mp	93,14 %	33838,00 mp	35,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	S+P		D+P+1E	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	11,00 m		10,00 m	

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- ⇒ Zone de protecție a infrastructurii rutiere – DN/DJ/DC – nu este cazul.
- ⇒ Zone de protecție a infrastructurii edilitare – nu este cazul.
- ⇒ Zone de protecție a monumentelor istorice/zone protejate – conf. aviz DJCTL
- ⇒ Zone de protecție a lacurilor naturale – Lacul Murighiol – 5 metri, conf. Anexei 2 a Legii Apelor nr. 107/1996 actualizată în 2015.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI:

Caracterul zonei – instituții și servicii publice.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Se admite amplasarea următoarelor:
 - Laboratoare de cercetare;
 - Săli de conferințe;
 - Spații administrative;
 - Muzeu;
 - Bibliotecă;
 - Amenajări aferente centrului: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje subterane și supraterane, spații plantate, spații pentru sport și recreere, heliport, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, împrejurimi.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- ⇒ Se admit spații de cazare pentru personalul permanent/ocazional.
- ⇒ Se admit spații de alimentație pentru personalul permanent/ocazional.
- ⇒ Se admit spații de garare pentru autoturisme, bărci, șalupe din flota proprie.
- ⇒ Se admit stații de întreținere și reparații auto/utilaje proprii;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Construcțiile vor fi dispuse izolat pe parcelă, conform edificabilul din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturală aleasă la faza D.T.A.C. și P.Th.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile vor respecta edificabilul din planul de reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturală aleasă la faza D.T.A.C. și P.T.;
- ⇒ Amplasarea față de aliniament – **50,00 metri** retragere minimă.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Se va respecta edificabilul din planșa de Reglementări urbanistice.
- ⇒ Distanțele sunt detaliate în planșa de reglementări și vor fi la nivelul parterului de minim:

Față de limita nord-vestică (proprietate privată de interes local al comunei Murighiol – nr. cad. 30659 și Proprietate privată – nr. cad. 30646)	Clădirea nou propusă va fi dispusă cu o retragere de minim 113,00 metri față de limita de proprietate vecină cu nr. cad. 30659. Clădirea nou propusă va fi dispusă cu o retragere de minim 65,00 metri față de limita de proprietate vecină cu nr. cad. 30646.
Față de limita nord-estică (proprietate publică – drumul județean 229M)	Clădirea nou propusă va fi dispusă cu o retragere de minim 50,00 metri, față de aliniament.
Față de limita sud-vestică (Proprietate publică – baltă (mlaștină) și Lacul Murighiol – nr. cad. 30630)	Clădirea nou propusă va fi dispusă cu o retragere de minim 35,00 metri.
Față de limita sud-estică (Proprietate privată de interes local al comunei Murighiol – nr. cad. 1507)	Clădirea nou propusă va fi dispusă cu o retragere de minim 25,00 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ Distanța minimă dintre construcțiile amplasate izolat va fi de cel puțin de **50,00 metri**.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din DJ 229M, pe latura nord-estică a terenului.
- ⇒ Drumurile de incintă (circulație privată, de deservire a centrului) vor avea un profil de 6 metri pentru circulație în dublu sens și profil de 3 metri pentru circulație într-un singur sens.
- ⇒ Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,5 metri.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Se vor asigura **78 locuri de parcare** în incinta terenului studiat, la nivelul solului și la subsolul construcției, după caz.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- ⇒ Înălțimea maximă a corpului de clădire va fi de **10,00 m** (măsurat de la cota terenului amenajat), respectând condiționările impuse pentru zona rurală prin *Regulamentul-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării*, aprobat prin H.G. 1516/2008;
- ⇒ Regimul de Înălțime Maxim: **D+P+1E**.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse, **respectând condiționările impuse pentru zona rurală prin Regulamentul-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării, aprobat prin H.G. 1516/2008;**

- ⇒ Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de foarte bună calitate, **respectând condiționările impuse pentru zona rurală prin *Regulamentul-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării*, aprobat prin H.G. 1516/2008.**

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Clădirea vor fi echipată edilitar.
- ⇒ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice, conform avizelor și proiectului tehnic.
- ⇒ Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore sau arbust la fiecare 100 mp;
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase;
- ⇒ Se va asigura un procent de **25%** spațiu verde plantat la sol.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri cu/fără soclu.
- ⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- ⇒ Edificabilul zonei – conform planșei de reglementări.
- ⇒ Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. max = 15%** pentru parcela reglementată.

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

- ⇒ Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. max = 0,30 ADC/mp teren** pentru parcela reglementată.

Întocmit,

drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan