

VOLUMUL II –REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PUZ

**CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD STRADAL,
AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA,
IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA
SI FATADE, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER**

Beneficiar:

S.C. REINVEST TRADE SERVICE SRL

Amplasament:

Bulevardul Victoriei, nr. 120A Dorohoi, Jud. Botosani

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
- 1.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- L1 – Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare
- L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- SP – Spații protecție sanitară
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

I.DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile ,precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studziata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respective protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Orasului Tg Neamt .

PUZ – “CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER” are ca obiect stabilirea regulamentelor si indicatorilor urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial – Galerii Comerciale. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG aprobat al orasului Dorohoi dar si a PUZ-ului aprobat prin HCL 134 din 17.06.2013

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studziata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

1.2BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii,

securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora , reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile. Cele mai importante reglementari sunt:

- Codul Civil
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
- Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013
- Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor, modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- PUG-ul Orasului Dorohoi cu RLU aferent

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului “ PUZ - CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”

In cadrul PUZ ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- organizarea acceselor pe parcela
- cresterea indicilor si a indicatorilor urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, POT , CUT)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice
- masuri de protectia mediului
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Terenul studiat se afla situat in intravilanul orasului Dorohoi cu categoria de folosinta curti constructii, si este amplasat in partea de sud a orasului, pe Bulevardul Victoriei nr. 120, avand numarul cadastral 55343 cu o suprafata de 9273mp.

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia este inscris in Cartea Funciara pe numele investitorului, si a fost format din 3 loturi (cu numerele cadastrale 53038 – in suprafata de 8580mp , 54237 – 379mp si 54236 – 314mp), loturi care s-au alipit.

PUZ si RLU aferent sunt corelate cu PUG si RLU ale orasului Dorohoi si cu PUZ (134 din 17.06.2013) si RLU.

Zona studiata face parte din U.T.R. 12 - oras Dorohoi, avand functiunea dominanta de locuinte colective in bloc si locuinte individuale.

Conform Planului Urbanistic General al orasului Dorohoi aprobat in anul 2007, terenul studiat se afla in U.T.R. nr. 12 si are urmatoarele caracteristici si reglementari.

- Indici urbanistici

POT – 32% CUT – 0.9

- Zonele functionale existente

L.p.e. – Zona locuinte in blocuri existente;

L.m.e. – Zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime;

I.S.e. – scoala generala

- liceu

- policlinica

- unitate militara

G.c. – cimitir evreiesc.

- Zonele functionale propuse.

L.p.p. – locuinte colective in blocuri propuse

L.m.p. – locuinte individuale cu regim mic si mediu de inaltime;

I.S.p – amenajari spatii prestari servicii si comert la parterul cladirilor existente sau propuse;

P.p. – amenajari spatii verzi pe str. Libertatii, str. 1 Mai si bulevardul Victoriei;

C.C.E – amenajare alei pietonale

- modernizare str. 1 Mai.

PREVEDERILE DIN PUG APROBAT SUNT:

- Reglementari – prescriptii specifice U.T.R. 12
- Se pot autoriza orice fel de lucrari de intretinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajari sau constructii noi de locuinte parter, P+1, P+2, P+4 (eventual cu parter liber pentru functiuni complementare – servicii, comert, etc.)
- Constructiile propuse vor avea volume simple si un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.
- La constructia unor cladiri noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului architectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fatade a materialelor folosite si cladirile existente;
- Pentru fatadele comerciale – vitrine – se vor intocmi documentatii care sa cuprinda plan de situatie si releveu al fatadei, fotografii ale fatadelor invecinate. Forma, materialele si culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentatii grafice;
- Aspectul exterior al cladirilor propuse este necesar sa se incadreze armonios in situl natural sau construit in care vor fi amplasate, raspunzand in acelasi timp functiunii propuse;
- Se pot autoriza lucrari de completare a tramei stradale majore a localitatii, precum si amenajarile intersectiilor rezultate;
- Se pot autoriza lucrari de imbunatatire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajari spatii verzi, parcaje, mobilier urban (cosuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adaposturi pentru staii de transport in comun, etc.);
- Corelate cu modernizarea strazilor si a intersectiilor se vor autoriza lucrari de imbunatatire si completare a echiparii tehnico-edilitare;
- Nu sunt permise constructiile pentru unitati industriale;

- Se vor sprijini actiunile ce urmaresc protectia mediului si se vor sanctiona drastic inalcarile normelor de protectie a mediului natural si construit;
- Se pot autoriza lucrari de amenajare a benzilor si spatiilor verzi de protectie precum si de amenajare peisagistica, mai ales cu specii de arbori rezistenti la poluare si calitati decorative;
- Se vor autoriza amenajari de platforme gospodaresti ecologiste pentru blocurile de locuinte si pozitionari de containere pentru gunoiul stradal si menajer;
- Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoiului animalier.

PREVEDERILE DIN PUZ APROBAT SUNT:

Prin P.U.Z aprobat prin Hotararea Consiliului local nr. 200 din 30.09.2010 s-a dorit:

- Amenajarea pc3278 si 3279 cu zona pentru bazin de inot, terenuri de tenis si spatii pentru recreere sportive;
- Integrarea in PUZ a amplasamentului salii de sport;
- Integrarea unei zone destinate spatiilor comerciale;
- Asigurarea spatiilor de parcare;
- Asigurarea accesului pietonal si rutier in zona;
- Realizarea unei retele de canalizare pluviala in zona studiata care sa fie racordata la reseaua publica, sau stabilirea unei solutii naturale de evacuare a apelor meteorice;
- Asigurarea obiectivelor cu utilitati;
- Creerea unui spatiu public de recreere;
- Organizarea urbanistica arhitecturala;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Pastrarea indicilor si indicatorilor urbanistici, regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT stabilite prin PUG-ul in vigoare;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Masuri de protectia mediului, ca urmare a programelor specifice;
- Reglementari detaliate cu permisiuni si restrictii incluse intr-un regulament local de urbanism, aferent PUZ-ului;

Conform propunerilor din prezentul PUZ, reglementarile urbanistice sunt in concordanta cu cele prevazute de PUG si PUZ aprobat in anul 2010, mai putin indicatorii urbanistici POT si CUT care vor fi amplificati in limitele prevazute de lege.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT .

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat in cadrul PUZ este permisa pentru functiunile si cu conditia respectarii prezentului RLU .

- Utilizarea functionala a terenurilor este prezentata in plansa de reglementari a PUZ

- Sunt interzise activitatile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer,sol,apa,sau a caror nivel de poluare nu pot fi pastrate in standardele prevazute de lege .

- Pentru amenajarile exterioare, platforme, alei, stazi de acces, spatii verzi amenajate, se vor lua masuri de sistematizare verticala , de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in colectorul stradal.

- Colectarea si indepartarea reziduurilor se va face in pubele moderne cu separare selective a deseurilor pe categorii, in vederea reciclarii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate de catre firme specializate.

Masurile de salubritate a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.

- Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus. Se interzice desfasurarea de alte activitati, altele decat cele specific obiectivului .

- Amplasarea de panouri fonoabsorbante in vederea diminuarii propagarii zgomotului produs de activitatile din incinta sau din exteriorul obiectivului.

Activitatile nu trebuie sa produca zgomote care sa depaseasca limitele prevazute de Ord. MS 119/ 21.02.2014, art16, STAS 10.009/1988-Acustica urbana,si STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior.

Constructia proiectata nu prezinta elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Ca atare proiectantii obiectivului, constructorul, pe perioada executiei si beneficiarul in toata perioada de exploatare vor respecta concluziile si recomandările studiului de impact .

Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAEA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functunea dominant a zonei .

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a aliniamentelor stabilite prin PUZ .

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. si sunt marcate in plansa de reglementari.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Autorizarea executarii constructiilor care necesita parcaje se emite numai daca exista posibilitatea executarii acestora in afara domeniului public, in conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizatiei de construire.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire a capacitatii retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau dupa caz in intregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se vor suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar pe baza acordurilor si /sau autorizatiilor obtinute de la detinatorii de retele.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Parcela studiata are o forma ce permite amplasarea constructiei ,realizarea acceselor si amenajarilor. Suprafata parcelei de 9273 mp permite functionarea corecta a obiectivului cu toate cerintele sale.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU).Se va respecta bilantul territorial propus prin plansa de reglementari .
- Imprejmuirile vor fi cu inaltimi de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant ,agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Spre strada imprejmuirea va lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.
- Se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizare a construire a modului de tratare a spatiilor libere si a imprejmuirilor , in special acelor vizibile de pe caile de comunicatie publice.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de teren pentru care se aplica acest regulament este suprafata de 9723 mp aferenta obiectivului propus .

Funciunea zonei fiind stabilita ca subzona spatii comerciale si prestari servicii.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE SUBZONA SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

1. UTILIZARE FUNCTIONALA

Caracterul zonei

Zona spatii comerciale, servicii, spatii verzi si parcaje.

Utilizari premise :

-Se admite amplasarea urmatoarelor :

- sedii ale unor companii si firme,
- constructii si amenajari spatii comerciale cu vanzarea cu amanuntul
- parcaje la sol
- spatii verzi
- spatii de prezentare si expunere
- stalpi –piloni publicitari –totemuri
- panouri publicitare
- pergole

Utilizari premise cu conditionari:

Nu este cazul .

Utilizari interzise :

Sunt interzise orice utilizari ,altele decat cele admise.

Sunt interzise functiunile industriale si de depozitare.

2. CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Constructia va fi amplasata izolat pe parcela, conform edificabilului din planul de Reglementari urbanistice –in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.

AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT

- Constructia va fi amplasata izolat pe parcela, conform edificabilului din planul de Reglementari urbanistice –in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.
- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentul existent fata de Bulevardului Victoriei, stabilit de sala de sport si Liceul Alexandru Ioan Cuza.

AMPLASAREA CLADIRII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va respecta edificabilul propus in plansa de Reglementari urbanistice.
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim (vest) este de minim 7.00m
- Retragerea fata de limitele laterale este de 7.00m pe partea de sud-est si de 3.00 m pe partea de nord - vest (spre strada Biruintei – la aliniament cu magazinul Penny Market).

AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALTE CLADIRI DE PE ACEEASI PARCELA

- Nu este cazul avand o singura constructie pe parcela.

CIRCULATII SI ACCESE

- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Accesul clienti se va face pe accesul actual si existent la Supermarketului Penny.
- Accesul aprovizionare se va face din Bulevardul Victoriei si se va realiza printr-un racord conform plansei de reglementari. Ambele accese, cel pietonal si cel auto(aprovizionare si clienti) sunt prevazute in partea de nord-est a amplasamentului din Bulevardul Victoriei. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto si de deservire –serviciu. Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.
- Centrul comercial propus va beneficia de un numar de 116 locuri de parcare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRII

- Cladirea propusa are ca regim de inaltime Parter – inaltimea cladirii nu va depasi 6.00 m cu exceptia instalatiilor, a cosurilor sau reclamelor publicitare care pot atinge inaltimea de maxim 8.00 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate architectural la acelasi nivel cu fatada principala.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apa si canalizare, gaze natural, telefonie si internet prin extinderea retelelor existente, conform avizelor detinatorilor de retele.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei. Conform anexei 6 "Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare 2 - 5% din suprafata totala a terenului."
- Suprafata plantata propusa este de aprox. 500mp – reprezentand 5% din suprafata terenului studiat.

IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile vor fi cu inaltime de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant ,agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Unde nu va fi nevoie de imprejmuiri, delimitarea se va face cu borduri si garduri vii.

3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**
 - Edificabilul zonei –conform plansei de reglementari
 - Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. =45 %**
- **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**
 - Coeficientul de utilizare a terenului este **C.U.T. =1.08 mp ADC /mp teren**

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache

