

**Plan urbanistic zonal: PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV
Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru
GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR, GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA**

MEMORIU PUZ

1.Date de recunoastere a documentatiei.

Denumirea proiectului:

**PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV**

**Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru
GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR, GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA**

2. Baza proiectarii

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit studiul de oportunitate:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar
- Certificat de urbanism nr.477/01.08.2024 emis de catre Primaria mun. Sacele
- extrase CF nr.121075 nr.cad 121075, CF nr. 121453 nr.cad 121453
- Ridicarea topografica a zonei
- Documentare la amplasament

3. Obiectul studiului Intocmire PUZ

In conformitate cu OG nr.27/2008, art. 32(1) privind modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, este necesara intocmirea unui PUZ in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Primaria mun. Sacele

Prin studiu de oportunitate se vor stabili urmatoarele:

- Teritoriul care trebuie sa fie reglementat prin PUZ
- Stabilirea de functiuni si reglementari specifice pentru subzona studziata
- Echiparea cu utilitati a zonei
- Relationarea functionala cu localitatea , studierea traficului in zona.

4. Incadrare in PUG Brasov

Funcțiuni ale zonei studiate conform PUG Sacele nr.36060/2000 :

Conform PUG Sacele nr.36060/2000 terenul se afla in UTR 5 – zona de unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii

Intre loturile studiate se afla o zona care a fost reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr.271/24.10.2024 – construire locuinte

5.Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Sacele si este situat in zona de interdictie de construire pana la intocmire PUZ si este proprietate a persoanelor fizice (GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR, GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA)

**Plan urbanistic zonal: PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV**
**Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru
GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR, GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA**

6.Circulatia

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Postavarului de unde se realizeaza si accesul direct la zona studziata si pe aliniamentul careia sunt edificate locuinte unifamiliale.

7. Analiza fondului construit existent si descrierea limitei studiate.

Limita zonei propuse conform certificatului de urbanism emis de Primaria Municipiului Sacele

- la nord DE 236(str. Postavarului)
- la sud – CCN 234
- la est – proprietate privata cad.120408
- la vest – - proprietate privata cad. 107099

8. Concluzii la analiza situatiei existente

Disfunctionalitati ale zonei ce pot fi rezolvate prin PUZ :

- accesul auto si pietonal la teren
- asigurarea utilitatilor pentru functionarea activitatilor propuse
- reglementari urbanistice POT si CUT, aliniere etc.

- Legislatie

La intocmirea PUZ se va respecta Legea 350/2001, republicata, modificata si completata si Metodologia de elaborare PUZ Ordin MLPAT 176/N/2000, RLU PUG Brasov.

9. Reglementari

Se vor stabili urmatoarele:

- zonificare functionala cu destinatia
- POT si CUT , aliniere stradala si interioara
- trasee ale cailor de circulatii
- asigurarea zonei cu utilitatile tehnico-edilitare.

Propunere

Beneficiarii solicita reglementarea zonei in vederea efectuarii lucrarilor pentru investitia **PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE** , care sa raspunda actualelor cerinte de dezvoltare ale zonei.

Soluția propusa prevede parcelarea terenului în 47 de parcele, Smin =390 mp.

Din cele 47 de parcele :

- 41 sunt pentru construire locuinte individuale , S+P+M, S+P+1 (19123.71mp)
- 2 loturi pentru gospodarie comunală (314.33mp)
- 2 loturi pentru zona verde – loc de joaca cu acces public (1633.00mp)
- 2 loturi pentru circulatii interioare (6454.96 mp)

**Plan urbanistic zonal: PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV
Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru
GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR, GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA**

Se propune construirea :

- locuinte individuale
- creare acces auto si pietonal la loturi
- rezolvarea asigurarii utilitatilor.

REGIM MAX. DE INALTIME P+1+M,

H MAX STREASINA/CORNISA = 7.50 M, H MAX COAMA =10 M

POT MAX.=30%, CUT MAX.= 0.8

ZONA VERDE 30%

Bilant Teritorial Zona Reglementata prin PUZ

Nr.c rt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	TEREN NECONSTRUIT EXTRAVILAN SI INTRAVILAN	27526	100.00	0	0
2	ZL - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE	0	0	19123.71	69.47
3	CIRCULATII	0	0	6454.96	23.46
4	ZG - ZONA GODPODARIRE COMUNALA	0	0	314.33	1.14
5	ZV - ZONA VERDE – LOC DE JOACA CU ACCES PUBLIC	0	0	1633.00	5.93
6	TOTAL ZONA STUDIATA	27526	100	27526	100

- Cai de circulatie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Postavarului de unde se realizeaza si accesul la cele 2 loturi studiate prin largirea profilului existent din axul drumul catre terenul studiat cu 5 m , astfel obtinandu-se un profil 7 m carosabil cu trotuare stanga dreapta 1.50 m.

Pe lotul CF 121453 se propune realizarea unei strazi care va avea un profil cu un profil de 6 m carosabil ,zona verde 0.50 m stg/dr si trotuare 1.50 m stg/dr si se va racorda cu un viitor tronson de strada paralela cu canalul CCN 234 la o distanta de cca.43.00 m pentru a permite o posibila lotizare adiacenta canalului.
Strada se va infunda pe o lungime de 36.31 - 44.38 m pentru deservirea a maxim 3 loturi.

Pe lotul CF 121075 se propune realizarea unei strazi care va avea un profil un profil de 6 m carosabil ,zona verde 0.50 m stg/dr si trotuare 1.50 m stg/dr si se va racorda cu un viitor tronson de strada paralela cu canalul CCN 234 la o distanta de

**Plan urbanistic zonal: PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV**

**Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru
GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR, GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA**

cca.44.00 m pentru a permite o posibila lotizare adiacenta canalului.

Strada se va infunda pe o lungime de 44.00 m pentru deservirea a maxim 2 loturi.

Tronsonul de strada propus pe lotul CF 121075 paralel cu canalul se va continua pe terenul arabil cad 120408, cad 103138, pe terenul arabil A235/1/5/1 , A235/5 , pe terenul arabil cad 115306 si se va racorda cu strada propusa pe lotul cad 106680 (PUZ in curs de autorizare)

Pe lotul CF 121452 s-a propus un o strada paralela cu canalul CCN 234 spre terenurile existente in zona si care vor fi studiate in viitor.

10 Echiparea cu utilitati

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare (apa-canal, electric, gaz, telecomunicatii) ale localitatii, prin extinderea acestora. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat

11. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

- Lucrari de comasare si dezmembrare in vederea lotizarii conform PUZ – pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de schimbare a regimului juridic al terenurilor cu destinatia drum de acces public – pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- realizarea drumurilor de acces private - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- modernizarea si intretinerea drumurilor de acces publice existente pe cheltuiala autoritatii publice locale.
- Obtinerea autorizatiilor de construire si edificarea cladirilor – pe cheltuiala proprietarilor loturilor.



Intocmit,
arh. Atzberger Magdalena

REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmăririi aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;

Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;

Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)

Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;

Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.

Respectarea zonei cu interdicție de construire; - amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;

Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, primăria orașului are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona stabilita.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor si perdelelor de potectie impuse.

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a rețelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic. Profilul drumului propus prin PUZ din care se va realiza accesul la fiecare lot va avea latimea de 10.00m (6m carosabil, si 0.50m zona verde , 1.50m trotura stanga-dreapta).

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

Lucrarile pentru modernizarea strazilor existente se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentatiilor de specialitate aprobate si a autorizatiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Pentru identificarea cu usurinta a prescriptiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de limite cadastrale.

ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit cladiri cu destinatia locuinte unifamiliale in regim izolat si anexe de tip garaj, foisor, magazii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta depozitare en – gros

depozitari de materiale re folosibile;

platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice

activitati productive de orice fel;
statii de intretinere auto;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si
construciile de pe parcelele adiacente;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine
sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
locuinte colective, functiuni de cazare distincte, spatii comerciale, cladiri de birouri
distincte;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Parcelele sunt construibile daca indeplinesc urmatoarele conditii:

- pentru locuintele individuale - lotul minim constructibil este de 394.44mp cu front minim la strada 19.50 m .
- pentru cele 5 loturi (locuinte individuale) care sunt in fundatura , frontul min este 6.65 m cu latime acces min 6.65 m.

Parcelarea propusa in plansa Reglementari urbanistice – U04 este obligatorie, neadmitandu-se subparcelari.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage minim 3.00m de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale se va face dupa cum urmeaza:

- cladirile se amplaseaza fata de limita nord la minim. 3.00m, iar fata de limita sud la minim 5.00m.

Amplasarea constructiilor fata de limita posterioara se va face la minim 5.00m.

Fac exceptie loturile 13 si 17 identificate in plansa de reglementari dupa cum urmeaza:

- cladirile se amplaseaza fata de limita nord la minim 5.00m.
- cladirile se amplaseaza fata de limita posterioara se va face la minim 3.00m.

Fac exceptie loturile 14,15,16, 44 si 45 identificate in plansa de reglementari dupa cum urmeaza:

- cladirile se amplaseaza fata de limitele laterale la minim.3.00m.
- cladirile se amplaseaza fata de limita posterioara se va face la minim 8.00m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela va fi la minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cap.I art.3 alineat 1 constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

a.Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 10 m .

b. Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

c. Reglementarile prevazute la pct. a) se vor respecta pentru parcelari noi, profilele drumurilor din parcelarile existente pastrandu-se.

d. In cazul lucrarilor de parcelare, comasare si reparcelare a loturilor din zona studiata drumurile se vor dezmembra cu profile caracteristice cu respectarea prezentului regulament si a prevederilor HG 525/1996.

Profilul drumului propus prin PUZ din care se fa realiza accesul la fiecare lot va avea latimea de 10.00m (6m carosabil, si 0.50m zona verde , 1.50m trotuar stanga-dreapta). Strada Postavarului la care se va racorda drumul propus sa va moderniza prin largire pentru a se asigura profilul de 7.00m carosabil si minim 1.50m trotuar stanga-dreapta.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura min. 1 loc de parcare/ locuinta. Platforma de parcare se va amplasa la min. 5.00 m fata de fatadele cu ferestrele camerelor locuibile.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime pentru cladirile de locuinte va fi de max. **P+1+M**, la care se poate adauga subsol.

Inaltimea maxima la cornisa a cladirilor va fi de maxim 7.50 m de la cota terenului amenajat, inaltimea maxima a cladirilor la coama va fi de maxim 10.00m de la cota terenului amenajat.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat
- acoperisurile se vor realiza conform tipologiei existente in zona

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri liber in zona verde.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Toate firidele, echipamentul edilitare si contorii de citire se vor amplasa in incinta fiecarui lot la limita aliniamentului fara afectarea trotuarului.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Construciile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde in fiecare incinta.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi din lemn cu inaltime de maxim 1,80 m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Regim de inaltime P+1+M

POT max = 30% , CUT max 0.80

ZG - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admite orice constructie necesara asigurarii utilitatilor edilitare – post trafo, statie reglare gaz, statie pompare canalizare etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- orice alte constructii si functiuni care nu sunt cuprinse la articolul 1.

ZV - ZONA VERDE - LOC DE JOACA CU ACCES PUBLIC

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admite amplasarea de mobilier urban si amenajari peisagere.

- procentul maxim al zonei verzi 80%

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- orice alte constructii si functiuni care nu sunt cuprinse la articolul 1.

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008,

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita”. (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

**Plan urbanistic zonal: PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD. BRASOV**

**Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru
GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR, GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA**

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

- **Coeficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament "reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie" (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Inaltimea maxima a cladirilor exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata de la teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei. In cazul prezentului.

Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena

