

UTR M3_CBZ – ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe str. Bună Ziua, fn, pe frontul nordic, adiacent parcelei pe care se află supermarketul Lidl. Cartierul Bună Ziua s-a dezvoltat în ultimi 15 ani de-al lungul arterei omonime într-o modalitate tipică vidului legislativ din domeniul urbanismului, anterior anului 2009 și a lipsei de previziune a PUG-urilor de generația a doua. Dezvoltarea pe un parcellar de tip agricol și din aproape în aproape a dus la o serie de disfuncții privind în special circulațiile realizate în special în sistem "cul-de-sac" foarte lungi și fără conexiuni între ele. Totodată lipsesc dotările publice ample necesare și o ierarhizare a spațiilor urbane. Aria reglementată, având dimensiuni ample, 1,7 ha, și fiind poziționată central în cadrul ansamblului, are valența de a deveni un pol central al cartierului și a rezolva o bună parte din disfuncțiile menționate.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Spațiile comerciale, galerii, supermarketuri, etc, indiferent de suprafață, vor fi integrate în imobile mixte care vor avea funcțiuni de locuire, birouri, sănătate, etc. la etajele superioare.

Spații verzi amenajate cu acces public nelimitat; alei pietonale, velo, și alei care să permită accesul auto exclusiv pentru întreținere, mentenanță și vehicule pentru intervenții de urgență; mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot în limitele admise la nivelul ferestrelor vecinilor.

Elemente aferente infrastructurii necesare întreținerii și utilizării spațiilor verzi cu acces public (edicule pt. depozitare de echipamente de grădină, pompe, grupuri sanitare publice, puncte de vânzare alimente/înghețată etc.) amplasate în clădiri subterane sau supraterane cu regim de înălțime parter, cu aria desfășurată mai mică de 50 mp.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refofosibile;

Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Construcții provizorii de orice natură;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 40 m.
- c) adâncimea parcelelor să fie mai mare decât frontul la stradă.
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 5000 mp.
- e) să aibă formă regulată.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulativ condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul la strada Bună Ziua are o geometrie neregulată, rezultată în urma diverselor operațiuni cadastrale. Acest aliniament se va corecta prin prezentul PUZ-ul, prin cedarea de suprafețe de teren către Domeniul Public al UAT Cluj Napoca. Față de aliniamentul nou creat construcțiile se vor amplasa pe aliniament, conform planșei Reglementări Urbanistice.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa exclusiv în regim deschis, izolat, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Având în vedere că prin planul urbanistic zonal terenurile din cadrul UTR propus pe care nu se edifică construcții vor fi trecute în Domeniul Public și că toate construcțiile vor fi amplasate în regim deschis, după implementarea PUZ nu vor exista limite laterale și posterioare, toate construcțiile fiind amplasate pe aliniament.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cadrul zonei construibile delimitată prin PUZ, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, cu următoarele excepții:

- În situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, sau clădirea are integral altă funcțiune decât cea de locuit, distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Nivelurile construcțiilor cu funcțiune mixtă, cu alte funcțiuni decât cea de locuire, se pot amplasa alipit, în vederea creării unor spații tip galerie comercială și alte funcțiuni, până la maxim 4 niveluri supraterrane.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice.

Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, sau vor fi dotate cu lifturi sau platforme de ridicare.

Strada nou propusă în cadrul UTR va avea profilul derivat din profilul III.G din cadrul Anexei 6 la RLU aferent PUG Cluj Napoca. Profilul acesteia va fi compus astfel: trotuar 1,2 m, câte o bandă carosabilă pe sens de 2,75 m, trotuar de 2 m. Trotuarul de 1,2 m va fi amplasat către limitele de proprietate exterioare, care astăzi prezintă împrejmuiri pe capete de lot, realizate în urma implementării unor planuri urbanistice zonale aprobate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași construcții, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de 100% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Se permite realizarea de parcaje la sol pentru aprovizionarea spațiilor comerciale, în curți de serviciu dedicate și pentru vizitatorii și utilizatorii spațiilor verzi cu acces public nelimitat.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 12 niveluri supraterrane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: 3S+D+P+M+8+Eth, 3S+2D+P+M+7+Eth (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 40 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 45 metri.

Nivelurile retrase așa cum sunt definite în Anexa 9 din cadrul RLU aferent PUG sunt interzise. În sensul prezentului regulament nu se consideră nivele retrase etajele cu funcțiuni de locuințe sau birouri situate deasupra nivelurilor cu funcțiuni comerciale și conexe și care au o amprență redusă față de acestea. Nu se vor considera etaje retrase nivelurile superioare parțiale de locuințe sau alte funcțiuni și nici etajele tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Dacă în cadrul ansamblului se vor realiza corpuri de clădiri de înălțimi diferite, terasele vizibile de la etajele superioare vor fi realizate în sistem înierbat.

Închiderea cu sticlă, policarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare este permisă numai în interiorul balconului sau a logiei locuinței pe care o deservesc.

Conducerea țevelor de gaz sau a altor tubulaturi/cabluri pe exteriorul fațadei este interzisă.

Folosirea a două sau mai multe culori de zugrăveală diferite pe același plan al fațadei fără elemente de rost între ele este interzisă.

Subsolurile, demisolurile, parterele și mezaninele cu funcțiuni comerciale și terțiare vor avea o tratare unitară. Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu programele funcționale găzduite. Se interzice placarea sau zugrăvirea unor sectoare de fațadă a parterului/demisolurilor pentru a marca un anumit spațiu comercial sau de servicii. Utilizarea plăcilor cu plăci metalice (tip bond, caste din aluminiu, etc.) este interzisă.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în sistem îngropat.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai pe zona subsolurilor parțiale, a demisolurilor, parterelor și mezaninelor, în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

-Sisteme de parcare pentru biciclete.

-Corpuri de iluminat stradal.

-Bănci și/sau elemente de șezut.

-Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisageră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, echipamente de joacă și sport, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 30% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMURI

Se permite realizarea de împrejmuiri / delimitări ale proprietăților exclusiv în zona curților de serviciu pentru aprovizionarea magazinelor. Aceste împrejmuiri vor fi realizate din materiale opace – zidărie, panouri metalice și vor fi dublate cu vegetație spre circulațiile publice. Se interzice în mod expres realizarea de împrejmuiri din elemente din plasă metalică, panouri din lemn, panouri din elemente din plastic sau din tablă cutată.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 40%**.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 2,2**.

UTR S_Is_CBZ – Subzonă de instituții și servicii publice

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe str. Bună Ziua, fn, pe frontul nordic, adiacent parcelei pe care se află supermarketul Lidl, cu access din str. Gogu Constatinescu, prelungită și sitematizată prin acest plan urbanistic zonal.

Prezența acesteia este necesară pentru satisfacerea nevoii stringente a cartierului Bună Ziua de zone dedicate instituțiilor și serviciilor publice de adresabilitate locală.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria funcțiunilor menționate anterior.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.
- d) să aibă formă regulată.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage de la aliniamentul str. Gogu Constantinescu propus prin acest plan urbanistic zonal cu minim 5 metri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim 3 m, cu respectarea prevederilor OMS 119/2014 privind însorirea.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim 6 metri, cu respectarea prevederilor OMS 119/2014 privind însorirea.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat, caz în care se va păstra între ele o distanță de minim 3m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Acesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice.

Acesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, sau vor fi dotate cu lifuri sau platforme de ridicare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 5 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: 2S+D+P+3, 2S+D+P+2+Eth/M, 2S+P+4 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M-mansardă, Eth – etaj ethnic, destinate exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasare oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 26 metri.

Nivelurile retrase așa cum sunt definite în Anexa 9 din cadrul RLU aferent PUG sunt interzise. În sensul prezentului regulament nu se consideră nivele retrase etajele cu funcțiuni de locuințe sau birouri situate deasupra nivelurilor cu funcțiuni comerciale și conexe și care au o amprență redusă față de acestea. Nu se vor considera etaje retrase nivelurile superioare parțiale de locuințe sau alte funcțiuni și nici etajele tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Dacă în cadrul ansamblului se vor realiza corpuri de clădiri de înălțimi diferite, terasele vizibile de la etajele superioare vor fi realizate în sistem înierbat.

Închiderea cu sticlă, policarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare este permisă numai în interiorul balconului sau a logiei locuinței pe care o deservesc.

Conducerea țevilor de gaz sau a altor tubulaturi/cabluri pe exteriorul fațadei este interzisă.

Folosirea a două sau mai multe culori de zugrăveală diferite pe același plan al fațadei fără elemente de rost între ele este interzisă.

Subsolurile, demisolurile, parterele și mezaninele cu funcțiuni comerciale și terțiare vor avea o tratare unitară. Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu programele funcționale găzduite. Se interzice placarea sau zugrăvirea unor sectoare de fațadă a parterului/demisolurilor pentru a marca un anumit spațiu comercial sau de servicii. Utilizarea placărilor cu plăci metalice (tip bond, caste din aluminiu, etc.) este interzisă.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în spații tratate arhitectural în linia ansamblului general.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai pe zona sublourilor parțiale, a demisolurilor, parterelor și mezaninelor sau în zona împrejmuirilor, în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a parcelei, în concordanță cu necesitățile programului funcțional propus.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 60%**.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 2,2**.