

## FIȘA PROIECTULUI

<b><u>Denumirea lucrării</u></b>	<b>ELABORARE P.U.Z. - INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER COMERCIAL</b>
<b><u>Amplasament</u></b>	<b>Str. Grigore Moisil, nr.1, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj</b>
<b><u>Beneficiar</u></b>	<b>VECTOR DIRECT S.R.L. Pța. 1 Mai, nr. 4-5, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj</b>
<b><u>Proiectant</u></b>	<b>TRANS-FORM S.R.L. str. Republicii, nr. 81, ap. 7, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj</b>
<b><u>Faza de proiectare</u></b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL – HOTĂRÂRE DE CONSILIU LOCAL</b>
<b><u>Nr. documentație</u></b>	<b>979/ 2022</b>
<b><u>Data</u></b>	<b>IANUARIE 2024</b>

**LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI****PROIECTANT ARHITECTURĂ:****TRANS-FORM S.R.L.**

Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj

**PROIECTAT:**

Arh. Vlad Negru

Arh. Ion Andreca

## BORDEROU

### PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPĂT.
- CERERE pentru emiterea Hotărârii de Consiliu Local.
- Document de planificare a procesului de informare și dezbateră publică.
- Certificat de Urbanism nr. 2520 din 27.10.2023, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.
- EXTRAS CARTE FUNCİARĂ: Nr. 301199
- COPIE CARTE IDENTITATE / CUI.
- AVIZ DE OPORTUNITATE.
- AVIZ ARHITECT ȘEF.
- AVIZE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM.
- PROCES VERBAL DE FAZĂ DE PROIECTARE – PUZ – VIZAT OCPI.
- STUDIU DE ÎNSORIRE
- STUDIU GEOTEHNIC.
- FIȘA PROIECTULUI
- BORDEROU.
- MEMORIU TEHNIC.
- REGULAMENT DE URBANISM.
- ANUNȚ ZIAR – privind intenția elaborării PUZ.
- DOVADA ACHITĂRII TAXEI RUR.
- Poză panou șantier – informarea populației.

### PIESE DESENATE:

- |  |            |
|--|------------|
| • A.01 – PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI ÎN PUG           | sc. 1:5000 |
| • A.02 – PLAN TOPOGRAFIC                               | sc. 1:200  |
| • A.03 – PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ                    | sc. 1:500  |
| • A.04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE                      | sc. 1:500  |
| • A.05 – PLAN MOBILARE URBANISTICA                     | sc. 1:500  |
| • A.06 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ | sc. 1:500  |
| • A.07 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ                |            |
| • A.08 – MOBILARE - IMAGINI SITUAȚIA EXISTENTĂ         |            |
| • A.09 – MOBILARE - IMAGINI SITUAȚIA PROPUȘĂ           |            |
| • A.10 – MOBILARE - IMAGINI SITUAȚIA PROPUȘĂ           |            |

## Memoriu tehnic

Prezenta documentație se întocmește la cererea **VECTOR DIRECT S.R.L.** și are ca obiect obținerea Hotărârii de Consiliu Local în vederea întocmirii unui P.U.Z. pentru investiția „**ELABORARE P.U.Z. - INSTITUIRE SUBZONĂ FUNCȚIUNI CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER COMERCIAL UTR S\_Et G. Moisil**” terenul fiind situat pe str. Grigore Moisil, nr.1, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificat prin extrase C.F. nr. 301199 și plan de situație anexat.

### **I. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

#### **Denumirea proiectului:**

**ELABORARE P.U.Z. - INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER COMERCIAL**

**Amplasament:** str. Grigore Moisil, nr.1, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj

**Beneficiar:** VECTOR DIRECT S.R.L.

**Proiectant general:** TRANSFORM S.R.L.

**Proiect nr.:** 979/2022

**Data elaborării:** ianuarie 2024

### **II. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE**

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 2520 din 27.10.2023.

#### **Dreptul de proprietate asupra imobilului:**

Conform C.F. nr. 301199 imobilul se află în proprietate privată, dreptul de proprietate asupra terenului revine MIHU IULIAN-FLORIN. Terenul este liber de construcții iar suprafața (conform ridicării topografice) este de 2048mp.

#### **Se propun următoarele:**

- Schimbare destinației zonei studiate din **UTR Ec**: Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom în subzonă S\_Et G. Moisil – Subzonă funcțiuni cu caracter terțiar situate în zone de activități economice cu caracter comercial.

Conform C.U. nr. 2520 din 27.10.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, imobilul se află în **UTR Ec - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.**

Se dorește instituirea **subzonă S\_Et G. Moisil – Subzonă funcțiuni cu caracter terțiar situate în zone de activități economice cu caracter comercial** pentru zona studiată, imobil nr. Cad. 301199 (CF vechi: 136543, Nr. TOPO: 12870/1/2/1).

### **1.UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport, respectiv:

- a) Funcțiuni de birouri și administrative
- b) Funcțiuni medicale – structuri spitalicești cu paturi
- c) Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
- d) Cercetare și microproducție asociată domeniului medical
- e) Finaciar bancare
- f) Comerț cu arie utilă de maximă 2000 mp
- g) Alimentație publică
- h) Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- i) Cazare turistică, inclusiv cazare pentru aparținători/cadre medicale, în cadrul unor structuri medicale
- j) Cercetare științifică
- k) Funcțiuni culturale

Parterile vor avea de regulă funcțiuni de interes public.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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 mică producție, cu următoarele condiții:

- a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
- b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuirea de orice tip

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

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.

## III. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

<b>UTR S_Et G.Moisil – Subzonă funcțiuni cu caracter terțiar situate în zone de activități economice cu caracter comercial</b>	
<b>POT maxim.</b>	<b>45%</b>
<b>CUT maxim.</b>	<b>2.80</b>
<b>Sp. Verde minim pe sol natural</b>	<b>20%</b>
<b>Regim de înălțime</b>	<b>(1-3S)+P+5E+R</b>
<b>H maximă cornișă</b>	<b>25</b>

H maximă totală	28
<b>SITUAȚIA PROPUȘĂ</b>	
Suprafață teren, conform. C.F. nr. 301199	2048,00
Aria construită propusă	921
Aria desfășurată propusă	5734
POT PROPUȘ	45,0%
CUT PROPUȘ	2,80
Regim de înălțime propus	(1-3S)+P+5E+R

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	2048	100,00%	0,00	0,00%
2	TEREN PROPUȘ SPRE CEDARE CU TITLU GRATUIT PENTRU REGULARIZAREA CIRCULAȚIEI	0,00	0,00%	204,00	9,96%
3	CONSTRUCȚII	0,00	0,00%	921,00	44,97%
4	CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	0,00	0,00%	504,26	24,62%
5	SPAȚII VERZI PE SOL NATURAL	0,00	0,00%	418,74	20,45%
	<b>Total</b>	<b>2048,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>2048,00</b>	<b>100,0%</b>

nr. crt.	FUNȚIUNE	MODALITATE DE CALCUL	UTILIZATORI / UNITĂȚI / SUPRAFAȚĂ	ATRIBUT CALCUL AUTO	NECESAR PARCĂRI AUTO	NECESAR STAȚII DE ÎNCĂRCARE E-AUTO	ATRIBUT CALCUL VELO	NECESAR PARCĂRI VELO	Arie generatoare
									parcări
1	Medical	1 loc / 80 mp	2.342,00	80	23	5	100	18	80%
2	Comerț	1 loc/ 50 AU	1.690,00	50	23	5	50	23	70%
3	Birouri	1loc/ 80 mp AU	749,00	80	10	2	80	7	75%
	<b>TOTAL</b>				<b>56</b>	<b>12</b>		<b>48</b>	

Locuri de parcare subteran	52
----------------------------	----

Locuri de parcare suprateran	4
------------------------------	---

Arie zonă biciclete	1,5 mp / bicicletă	72
---------------------	--------------------	----

#### IV. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUȘE ÎN ZONĂ

Terenul propus spre reglementare este o parcelă de colț, la intersecția str. Bună Ziua, Grigore Moisil și Calea Turzii. Terenul are o poziție privilegiată fiind cap de perspectivă pentru str. Bună Ziua. Parcelele adiacente sunt construite, la sud fiind situat magazinul Leroy-Merlin și la vest un bloc de locuințe, D+P+2.

#### V. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Parcela pe care se propune realizarea PUZ-ului este o parcelă de colț, încadrată între 2 parcele construite - la sud învecinându-se cu DIY-ul Leroy Merlin și la vest cu un bloc de locuințe D+P+2. Dimensiunile parcelei, poziția particulară - colț și cap de perspectivă pentru str. Bună Ziua, fac imposibilă edificarea ei conform reglementărilor din UTR Ec cu un spațiu comercial de mari dimensiuni, tip "big box".

Prin urmare, pentru valorificarea acestui teren și pentru a respecta tendințele de dezvoltare ale zonei se propune instituirea unei subzone **S\_Et G. Moisil**, pentru a putea prelua în reglementarea particularitățile amplasamentului, respectiv:

- un regim de înălțime adecvat pentru a susține perspectiva dinspre str. Bună Ziua
- relația cu zidul masiv de sprijin având înălțimea unui etaj de la Leroy Merlin

-necesitatea regularizării circulației de ieșire de pe Grigore Moisil, unde se propune cedarea cu titlu gratuit a unei suprafețe de 204,0 mp către Domeniul Public al UAT Cluj Napoca.

#### **VI. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE**

Costurile generale de investiție propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) cedarea de teren pentru regularizarea intersecției vor fi suportate în întregime de către investitor.

Totodată se va trece cu titlu gratuit o suprafață de 204,0 mp în Domeniul Public al UAT, în vederea sistematizării intersecției dintre str. G. Moisil și Calea Turzii, în valoare de 300.000 euro și se va rezerva o suprafață de 480,64 mp pentru sistematizări ulterioare.

Data: 31.01.2024

Întocmit:

arh. Ion Andrecă

Verificat:

arh. Vlad Negru



Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru

Date:  
2024.01.31  
16:38:45  
+02'00'

## **UTR S\_Et G.Moisil – Subzonă funcțiuni cu caracter terțiar situate în zone de activități economice cu caracter comercial**

### **SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI**

Terenul propus spre reglementare este o parcela de colț, la intersecția str. Bună Ziua, Grigore Moisil și Calea Turzii. Terenul are o poziție privilegiată fiind cap de perspectivă pentru str. Bună Ziua. Parcelele adiacente sunt construite, la sud fiind situat magazinul diy Leroy-Merlin și la vest un bloc de locuințe, D+P+2.

### **SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1.UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport, respectiv:

- a) Funcțiuni de birouri și administrative
- b) Funcțiuni medicale – structuri spitalicești cu paturi
- c) Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
- d) Cercetare și microproducție asociată domeniului medical
- e) Finaciar bancare
- f) Comerț cu arie utilă de maximă 2000 mp
- g) Alimentație publică
- h) Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- i) Cazare turistică, inclusiv cazare pentru aparținători/cadre medicale, în cadrul unor structuri medicale
- j) Cercetare stiințifică
- k) Funcțiuni culturale

Parterele vor avea de regulă funcțiuni de interes public.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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 mică producție, cu următoarele condiții:

- a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
- b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Locuirea de orice tip

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

Constructii 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: SUPRAFETE, 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 1200 mp.



d) 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**

Față de aliniamentul la Calea Turzii, retragerea va fi de minim 13,85 metri, cu respectarea zonei rezervate prin PUG pentru sistematizarea Căii Turzii.

Construcția se va amplasa la aliniamentul propus spre str. Grigore Moisil – rezultat în urma cedării de teren pentru regularizarea acestei străzi. Este permisă retragerea nivelurilor superioare față de subsol și/sau demisol, acestea fiind amplasate pe aliniament.

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

Retragerea față de limita laterală vestică de proprietate va fi de minim 10 metri, cu respectarea prevederilor OMS 114/2019 privind însoțirea.

Față de limita laterală sudică de proprietate, subolurile/demisolul/parterul, dacă este cazul, se vor alipi la limita de proprietate existentă, etajele superioare se vor reține cu minim 2 metri.

#### **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 de 1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

#### **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.

Este permisă realizarea a mai multor accese auto și pietonale pe parcelă, în funcție de necesitățile funcționale.

#### **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 minim 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Se permite realizarea de parcaje la sol pentru aprovizionarea spațiilor comerciale.

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.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de 7 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: 1-3S+D+P+6, 1-3S+D+P+5+R, 1-3S+D+P+5+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter) Amplasarea de echipamente de climatizare, telecom, etc pe acoperișul terasă nu se consideră etaj în sensul prezentului regulament.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 28 metri.

#### **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. Tersasele circulabile și înierbate sunt permise și recomandate.

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 sau vor fi circulabile.

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

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.

Este permisă realizarea de fațade media, cu jocuri de lumini sau mesaje diverse.

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 sau zona nivelului celui mai înalt, în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

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.

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.

## 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

Amenajările vor fi echipate edilitar complet, inclusiv cu sisteme automatizate pentru irigații și iluminat decorativ.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 20% din suprafața totală a parcelelor.

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. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejurimi / delimitări ale proprietăților exclusiv în zona curților de serviciu pentru aprovizionarea magazinelor și spre parcelele adiacente și vor fi dublate cu vegetație spre circulațiile publice. Se interzice în mod expres realizarea de împrejurimi din elemente din plicarbonat, 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 45%**.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 2,8**.



Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru  
Date: 2024.01.31  
16:39:33 +02'00'