

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Reghin – est

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Reghin – est – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 3738/1/8.01.2026, conex cu nr. 842186/1/5.11.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 3766/433/8.01.2026, conex cu nr. 842214/433/5.11.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Reghin – est, beneficiari: Mihali Ștefan-Nicolae, Filipan Anca-Daciana, Roman Lemuel și Roman Leia;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 7 din 24.03.2025, Avizul Arhitectului șef nr. 150 din 18.09.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Reghin – est, beneficiari: Mihali Ștefan-Nicolae, Filipan Anca-Daciana, Roman Lemuel și Roman Leia, pe parcelele identificate cu nr. cad. 333229 și nr. cad. 330139.

U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale), cu maxim două unități locative suprapuse sau alipite și anexe ale acestora. Locuințele semicolective sunt admise numai pe parcelele cu suprafața de minim 450 mp;
- *regimul de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament:* -minim 5 m față de strada Reghin și strada Beclean;
- minim 3 m de la aliniament la strada Codlea.

Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- *retragerea minimă față de limitele laterale:* minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului să nu depășească 2,8 m;
- *retragerea minimă față de limitele posterioare:* înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;
- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din strada Reghin. În cazul construirii unei locuințe individuale (unifamiliale), pe parcelă vor fi prevăzute un

- singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. În cazul construirii unei locuințe semicolective cu maximum două unități locative, pe parcelă pot fi prevăzute două accesuri pietonale și două accesuri carosabile. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3 m;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:
 - Locuințe individuale (unifamiliale):
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;
 - Locuințe semicolective (familiale): un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;
 - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare;
 - Alte activități: conform Anexei 2.
 - *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Codlea și a racordului străzii Beclean cu strada Reghin (conform planșei U2 Reglementări urbanistice-zonificare), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse vor fi aduse la strat de uzură (asfalt).

Anterior recepției locuințelor, strada Reghin va fi asfaltată de la intersecția cu strada Adjuđului până la amplasamentul studiat prin P.U.Z..

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa U2 Reglementări Urbanistice-zonificare se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani de la aprobare.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



SC STUDIO DRYAS SRL
str. O. Petrovici nr. 22, ap. 1, Cluj- Napoca
tel. 0740-487.499
email: studioasist@gmail.com

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

“PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, STRADA REGHIN - EST”

AMPLASAMENT: INTRAVILAN MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, NR CAD. 333229, NR CAD. 330139, JUDEȚUL CLUJ

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. modifică și actualizează prevederile P.U.G. și cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z., care modifică (actualizează) prevederile P.U.G. aprobat. El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z./P.U.D. avizat și aprobat legal.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996, sau ale legislației în vigoare la data autorizării, solicitându-se, prin certificatul de urbanism, avizele necesare, după caz, în funcție de tipul lucrărilor executate.

Avizele și acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislație. Dacă prin R.L.U. se mai consideră necesare unele avize, ele vor fi prezentate la D.T.A.C.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Avizului de Oportunitate nr. 7 din 24.03.2025 emis de către Primăria Municipiului Cluj Napoca, a temei de proiectare, a Certificatului de Urbanism nr. 2556 din 20.11.2024, emise de către Primăria Municipiului Cluj Napoca.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U. stau :

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT.
- Reglementările cuprinse în PUG Municipiului Cluj Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.
- Prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.



3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentele Locale de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan. În acest sens, prezentul RLU se aplică pe terenul reglementat prin prezenta documentație.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

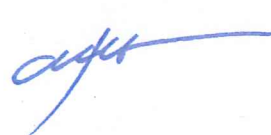
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

În Capitolul IV- Prevederi la nivelul Unităților și Subunităților funcționale, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi.

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

7. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Liu* - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN



CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR=Liu*

LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe semicolective cu maximum două sau trei unități locative și locuințe unifamiliale), de parcelarul relativ omogen, rezultat al unor operațiuni de urbanizare anterioare și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Caracterul propus. Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și locuințe semicolective cu maximum două unități locative) cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Teritoriul pe care se aplică procedura de urbanizare este delimitat de imobilele cuprinse în CF 330139 Cluj- Napoca, Nr Cad 330139, S= 910 mp și respectiv în CF 333229 Cluj- Napoca, Nr Cad 333229, S= 486 mp. Suprafață totală teren reglementat= 1397 mp.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Emiterea Autorizației de lucru pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare. Suprafețele de teren necesare pentru regularizarea intersecțiilor străzii Reghin cu strada Beclean și respectiv cu strada Codlea, precum și pentru asigurarea profilului de 6.0m a străzii Codlea vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de drum, conform planșelor P.U.Z.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru străzile de interes local, se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, cu excepția: stație de transformare, punct electrogen, etc.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiune predominantă: locuințe individuale(unifamiliale) și semicolective (familiale), cu maxim două unități locative suprapuse sau alipite și anexele acestora. Locuințele semicolective sunt admise numai pe parcelele cu suprafața de minim 450mp.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexe ale acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative(unități locative suprapuse sau alipite) și anexe ale acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc.



2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
Servicii cu acces public(servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ ocupanți, numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu condiția să nu includă alimentație publică;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

Prin operațiunea de repartizare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- a) vor avea front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m
- c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- d) pentru locuințe individuale(unifamiliale), suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 350 mp
- e) pentru locuințe semicolective cu maximum două unități locative, suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 450 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5m de la aliniament la strada Reghin și la strada Beclean.

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m de la aliniament la strada Codlea.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcele se realizează din strada Reghin.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, în mod direct.

În cazul construirii unei locuințe individuale (unifamiliale), pe parcelă se vor prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

În cazul construirii unei locuințe semicolective cu maximum două unități locative, pe parcelă se pot prevedea două accesuri pietonale și două accesuri carosabile. Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuințe semicolective cu maximum două unități locative, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere :

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare

Alte activități:

- conform Anexei 2 la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișului înclinat, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public alinimentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

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 transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniment 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 (P.O.T.)

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

CUT maxim = 0,9.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

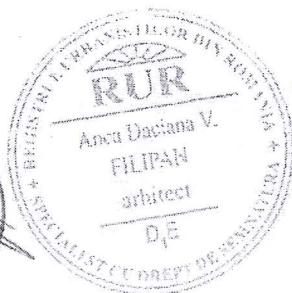
ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

Întocmit

Arh. Anca Filipan



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 21/2026 CONTINE 1 PAGINĂ

