

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare
(Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Silvaniei - nord

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare (Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Silvaniei – nord - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 7100/1/12.01.2026, conex cu nr. 886955/1/18.11.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 7165/433/12.01.2026, conex cu nr. 887105/433/18.11.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare (Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Silvaniei – nord, beneficiari: Tudor-Bogdan Mănică, Ioana-Florina Mănică, Mihai-Paul Mănică, Rad Marius, Rad Iacob și Rad Elena;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 22 din 29.01.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 56 din 24.04.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare (Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Silvaniei – nord, beneficiari: Tudor-Bogdan Mănică, Ioana-Florina Mănică, Mihai-Paul Mănică, Rad Marius, Rad Iacob și Rad Elena, pentru un teren aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 302487, nr. cad. 318033 și nr. cad. 318032.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*3 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat și suprafațe de teren necesare regularizării străzii Silvaniei*) și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. Licd – locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *utilizări admise cu codiționări*: locuințe semicolective, cu maxim două unități locative pe parcelă;

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterrane: (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 aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 6 m. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 45 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu

o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcele se realizează din str. Silvaniei. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m și va fi conformat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei.

Necesarul locurilor de parcare:

a) minim un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp

b) minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. 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.

U.T.R. S_Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere;

- *indicatori urbanistici*: P.O.T max. = 5%, C.U.T max. = 0,1;

- *înălțimea maximă admisă*: P, 4 m;

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 3 m;

- *circulațiile, accesele*: din str. Silvaniei. Pentru aleile pietonale din interiorul spațiilor verzi vor fi utilizate sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavae din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi;

- *echiparea tehnico-edilitară*: este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Se mențin prevederile R.L.U. aferent P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în UTR A.

- Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Silvaniei (cf. Planșei Reglementări urbanistice) vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”, iar până la recepția construcțiilor vor fi aduse la strat de uzură.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției locuințelor.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „U.05 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată 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,
Ir. Aurora Roșca

Nr. 28 din 20 ianuarie 2026

(Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PARCELARE REZIDENȚIALĂ, STRADA SILVANIEI

Teritoriul studiat prin PUZ etapa 1, conform Avizului de oportunitate 22 din 29.01.2024, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, situat în nordul bulevardului Muncii, pe strada Silvaniei, compus din numerele cadastrale 302486, 302487, 318032, 318033 și strada Silvaniei de la intersecția cu bulevardul Muncii până la parcelele amintite. Din totalul teritoriului studiat de 13235 mp, se reglementează specific terenul cuprins în UTR ULi/c și ULi/c/PUZ cu suprafața de 5044 mp.

Acesta va fi reglementat după cum urmează:

UTR Licd – locuințe individuale, de densitate mică, cu regim redus de înălțime, respectiv 4256 mp
și

UTR SVa* – subzona verde, scuar, grădină, parc, respectiv 466 mp,
conform planșei de reglementări și regulamentului local de urbanism aferent PUZ, detaliat în continuare.

UTR Licd – LOCUINȚE INDIVIDUALE, DE DENSITATE MICĂ, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise locuințe semi colective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă;
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 profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe.

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

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

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR – SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare 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 15 metri pentru locuințele izolate;
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0 metri. Garajele se vor retrage cu minimum 6,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 45,0 metri, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc).

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu minim 3,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6,0 metri.

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 metri. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6,0 metri față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.



ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces pietonal și un acces carosabil direct dintr-o circulație publică. Accesul va avea maxim 4,0 metri lățime și va fi conformat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelor, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în garaje integrate construcției sau în parcaje amenajate la sol.

Necesarul de parcaje:

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

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mică de 100 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu aria utilă mai mare de 100 mp.

Numărul de locuri de parcare propuse și avizate conform avizului Siguranța Circulației este de 6 locuri de parcare/ garare auto pentru cele 3 locuințe individuale propuse, respectiv câte 2 locuri de parcare/ garare auto pentru fiecare locuință individuală.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 metri.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Volumetria va fi de 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 apropiat de cel specific programului.



Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placcage din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13. 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 înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu vegetație joasă, medie sau înaltă. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații și terase.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 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 împrejuririlor va fi de 2,2 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 metri înălțime. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) este de 35%, reprezentând raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei.

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este = 0.9, reprezentând raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată însumată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

UTR SVa* – SUBZONA VERDE, SCUAR, GRĂDINĂ, PARC

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale:

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisajere.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 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 II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR – SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se va avea în vedere în cursul elaborării și avizării PUZ-urilor adiacente, ca spațiile verzi care vor fi propuse prin aceste documentații, să fie cuplate cu spațiul verde propus prin actualul PUZ.



ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Spațiul verde va avea acces pietonal și auto din strada Silvaniei. Accesul auto va fi ocazional pentru transportarea de materiale sau în caz de incendiu și se va face pe aleile pietonale.

Pentru aleile pietonale din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul spațiului verde.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a ediculelor nu va depăși 4,0 metri, respectiv vor avea regim de înălțime parter.

ARTICOLUL 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Spațiul verde va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.



ARTICOLUL 13. SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu vegetație joasă, medie sau înaltă.

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

Se vor planta un număr de 9 arbori, dintre care: 5 arțari (Acer Platanoides) și 4 molizi (Picea Abies). Amplasarea acestora se va face conform planșei atașate – Posibilități de mobilare urbanistică.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 metri.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) este de 5%, reprezentând raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei.

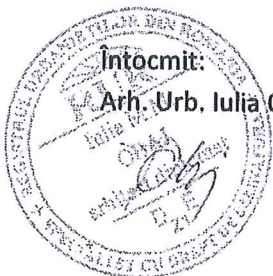
ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este = 0.1, reprezentând raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată însumată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 28/2026 CUPRINDE 7 PAGINI



