CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 29/4/2026 Ora: 11:17
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 30/30.03.2026

Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. " ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE DE VACANȚĂ, OPERAȚIUNI NOTARIALE - PARCELARE conform aviz de oportunitate favorabil nr. 57 / 2024"

DISPOZITII GENERALE

Articolul 1.1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale precum şi a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.
2) Regulamentul local de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a constructiilor şi amenajărilor aferente acestora.
3) Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de fată, la terenurile cu suprafata de 800 mp, nr cad 54724, respectiv 1000 mp fiecare, nr cad 54723, 54722, 54721, 55146; precum si nr cad 55145 cu suprafata de 5801 mp, situate pe teritoriul comunei Mărișel, sat Mărișel, Jud. Cluj, în partea de centru a teritoriului, in extravilan.

Articolul 1.2 – BAZA LEGALĂ A ELABORARII

1) La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:
Legea nr.350/2001 privina amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată;
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor, republicată;
H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului;
în baza Certificatului de urbanism nr. nr. 2117 din 02.12.2024 emis de Consiliul Judetean Cluj;
în baza Avizului de oportunitate favorabil nr. 57 din 23.09.2024 emis de Consiliul Judetean Cluj.

Articolul 1.3 – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor constructiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..
Zonificarea functională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor şi functiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit conditiile de amplasare şi conformare a constructiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone functionale.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1.4 – REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
Autorizarea şi executarea constructiilor va avea în vedere păstrarea calitătii mediului natural (al vegetatiei mature şi sănătoase) şi al echilibrului ecologic – nu e cazul in zona reglementata prin acest PUZ

Zone construite protejate
În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Articolul 1.5 – REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 29/4/2026 Ora: 11:17
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 20730.05.2026

Autorizarea executării constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Expunerea la riscuri tehnologice
Autorizarea executării constructiilor în zonele de servitute şi de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicatie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare
Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul existentei posibilitătii de racordare la retelele de apă, canalizare şi energie electrică, in sistem local, colectiv sau centralizat.

Asigurarea compatibilitătii functiunilor
Autorizarea executării constructiilor se face cu conditia asigurării compatibilitătii dintre destinatia constructiei şi functiunea dominată a zonei.

Lucrări de utilitate publică
Autorizarea executării altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

Articolul 1.6 – REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Orientarea fată de punctele cardinale
Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor şi a recomandărilor de orientare fată de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Amplasarea fată de drumuri publice
Clădirile se vor amplasa retras fată de căile de circulatie existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Amplasarea fată de căi ferate
Nu este cazul.

Amplasarea fată de aliniament
Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniamentul stradal, conform prevederilor RLU.

Amplasarea în interiorul parcelei
Clădirile vor respecta între ele distantele prevazute in RLU.

Articolul 1.7 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile
Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport este obligatorie.
Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilitătilor de acces la drum public, sau privat, ori servitute de trecere, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.
În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale
Se pot realiza pasaje şi curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de functionare precum şi pentru accese de serviciu.
În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăti de deplasare.

Articolul 1.8 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitară
Toate clădirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.
Se va asigura evacuarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate.

Realizarea de retele edilitare
Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, apă, canal, electricitate, gaz, pentru racordarea la retelele publice existente.
Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

Articolul 1.9 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI AL CONSTRUCTIILOR

Parcelarea
Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulatie publică sau privata, ori pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulatia publică / privata prin intermediul unor circulatii interioare private.

Înăltimea constructiilor
Înăltimea maximă admisibilă este S(D)+P+M pentru locuinte si anexe, S(D)+P+E+M pentru pensiune

Aspectul exterior al constructiilor
Aspectul clădirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversităti de functiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizării unor ansambluri compozitionale care să tină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei.
Autorizarea executării constructiilor şi a amenajărilor care prin aspect ahitectural –conformare şi amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie şi aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
Fatadele laterale si posterioare ale clădirilor se vor tratate in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Articolul 1.10 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi şi plantate
Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creării de spatii vezi şi plantate, în functie de destinatia şi capacitatea constructiei, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RLU.

Împrejmuiri
Autorizarea executarii imprejmuirilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei rurale;
Imprejmuirea gospodariei se va realiza din materiale naturale (piatra, caramida, lemn, nuiele, metal, plasa de sarma, etc.) si vor respecta tipologia locala specifica. Limitele laterale si posterioare vor fi dublate de sau realizate din vegetatie. Inaltimea nu va depasi 2,0 m. Se va pastra aspectul natural al materialelor in ceea ce priveste textura si culoarea. Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii. Este interzisa utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, etc.); imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; imprejmuirile parcelelor de colt vor fi obligatoriu transparente;

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UTR LT - zona de locuinte si turism cu functiuni complementare

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1 - CONDITIONARI GENERALE

- Constructiile, amenajariile, instalatiile si alte lucrari asimilate acestora trebuie sa respecte legislatia specifica si sa se incadreze in limitarile si conditiile prevazute in prezentul regulament.
- In zonele de siguranta si protectie a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale retelelor de gaze naturale, electrice, apa-canal, telecomunicatii, ale drumurilor publice, si altele asemenea, autorizarea lucrarilor se va face cu respectarea restrictiilor specifice, conform cadrului legal in vigoare. Zonele de siguranta si protectie a infrastructurii majore, marcate ca atare pe plansa de reglementari urbanistice conform reglementarilor in vigoare la data elaborarii PUZ, se coreleaza in permanenta cu modificariile legislative.
- In zonele de protectie sanitara si perimetrele de protectie hidrogeologica ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrarilor se va face cu respectarea restrictiilor specifice, conform cadrului legal in vigoare;
- In zonele de protectia sanitara, instituite pentru a evita repercusiuni asupra starii de sanatate a populatiei rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrarilor se va face cu respectarea restrictiilor specifice, conform cadrului legal in vigoare;
- Nu sunt acceptate derogari de la prezentul regulament. Reglementari diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea cladirilor fata de aliniament, relatiile fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, inaltimea cladirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

ARTICOLUL 1.2 – SERVITUTI GENERALE

Se declara de utilitatea publica terenurile necesare pentru realizarea caile de comunicatie: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor precum si lucrarile aferente, poduri, precum si terenurile necesare pentru realizarea de lucrari pentru protectia mediului: indiguiri si regularizari, zone de protectie a surselor de apa, si lucrarile necesare pentru asigurarea dotarilor tehnico-edilitare.

SECTIUNEA 2: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 2.1 - UTILIZARI ADMISE

- Gospodarie formata dintr-o singura unitate locativa (locuinte unifamiliale sau case de vacanta) si anexele gospodaresti ale acestora, extinderi, mansardari, reconfigurari, reutilizari ale constructiilor existente cu respectarea reglementarilor de urbanism
- Constructii de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice;
- Amenajari si lucrari tehnico-edilitare aferente functiunii de locuire si functiunilor complementare precum: locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna, spatii verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotari edilitare, spatii de colectare a deseurilor menajere, amenajari si constructii pentru circulatii pietonale si carosabile, modernizarea si reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol si alte amenajari destinate spatiului public;

ARTICOLUL 2.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- Functiunile, constructiile, instalatiile si lucrarile enumerate sunt permise numai in conformitate cu conditiile si limitarile descrise mai jos.
- Se admite extinderea si/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinatie a constructiilor existente, cu respectarea functiunilor complementare, conditiilor de amplasare, echipare si configurare, precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament, daca se incadreaza in limitele de suprafete prevazute la "utilizari admise".
- Constructii comerciale: comert cu amanuntul/de detail, unitati de alimentatie publica de zi, servicii dimensionate la nivel de atelier;
- Constructii de sanatate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie;
- Constructii de invatamant: crese, gradinite;
- Constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, scuaruri;
- Constructii pentru activitati productive mici intreprinzatori, (productie alimentara - lapte, legume, fructe, oua si procesarea acestora, productie nealimentara, etc - prelucrarea lemnului, mobilier, tamplarie, etc. prelucrarea pietrei, confectii - tesaturi, ceramica, impletituri, manufacturi etc.);

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 29/4/2026 Ora: 11:17
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 20/30.03.2026

Cu respectarea urmatoarele conditii:

- suprafata desfasurata a constructiilor care adapostesc functiunile complementare sa nu depaseasca 250,0 mp, cu exceptia constructiilor de sanatate si a celor de invatamant care vor fi dimensionate conform normelor specifice in vigoare; suprafata depozitelor necesare activitatii productive realizate de mici intreprinzatori nu vor avea o suprafata destasurata mai mare de 50,0 mp;
- sa nu produca poluare de orice tip (inclusiv acustica) peste normele admise;
- sa nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare si/sau productie;
- sa respecte normele in vigoare privind sanatatea populatiei, sanitar - veterinare si de siguranta alimentelor, mediu, dupa caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protectie sanitara, dupa caz;
- sa obtina acordul vecinilor directi pentru alta destinatie decat cea a constructiilor invecinate;
- Realizarea de constructii care depasesc suprafetele construite desfasurate prevazute la "utilizari admise cu condifionari" vor fi conditionate de avizarea si aprobarea, in prealabil a unei documentatii de urbanism (PUD);
- In zona drumurilor publice cuprinzand ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie, se pot autoriza, in conditiile stabilite prin avizul/autorizatia administratorului drumului:
  - retelele si instalatiile tehnico-edilitare necesare functionarii drumului: canalizare pluviala si drenaje, iluminat public, semnalizari luminoase rutiere, retea de stropit spatii verzi, retea energetica pentru transportul in comun, stalpii pentru telecomunicatii si altele asemenea;
  - retelele si instalatiile tehnico-edilitare necesare necesare locuintelor, anexelor acestora si a celorlalte constructii, precum retelele de distributie sau colecatre pentru apa, energie electrica, telefonie, gaze si canalizare pluviala, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, statii de pompare, guri de scurgere si altele asemenea.
  - statii de alimentare cu energie electrica, panouri fotovoltaice si alte instalatii pentru energie regenerabila;
  - constructiilor si panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrarilor edilitare se va face subteran ori de cate ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislatiei in vigoare, in sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalatii grupate sau in comun, cand instalatiile subterane sunt intr-o galerie circulabila. Amplasarea retelei edilitare subterane trebuie coordonata cu celelalte lucrari subterane si de suprafata, existente sau de perspectiva.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din ”Conditii de acces si circulatie” si ”Caracteristici ale parcelelor”.

ARTICOLUL 2.3 - UTILIZARI INTERZISE

- Cladiri de locuinte familiale (cuplate) cu doua apartamente;
- Cladiri de locuinte colective;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Functiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natura (fonica, chimica, vizuala, olfactiva, etc.) cu efect asupra functiunilor invecinate parcelei care nu se incadreaza la "Utilizari admise cu conditionari"; Functiuni de productie industriala (hala de productie sau depozitare, etc.) sau agricola (grajduri de animale altele decat anexele gospodaresti); Functiuni de depozitare si comert en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrari auto, ateliere de reparatii masini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Functiuni de crestere a animalelor altele decat la nivelul gospodariei, daca produc disconfort; Functiuni care genereaza trafic intens si necesita spatii de parcare ce nu pot fi asigurate in cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Targuri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deseurilor reutilizabile; Exploatatii agricole;
- Facilitati sau instalatii care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinatate, in timpul functionarii lor normale si in caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizari decat cele enuntate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari;
- Lucrari de terasamente si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desfiintarea sau alterarea lucrarilor de imbunatatire funciara;
- Amplasarea constructiilor si panourilor publicitare in curbe si in intersectiile la nivel ale cailor de comunicatie, in ampriza si in zonele de siguranta, precum si pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si in intersectii, amenajarea parcarilor in interiorul si in exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrarile de arta aferente acestora sau in zona drumului a oricaror panouri

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 29/4/2026 Ora: 11:17
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 20/30.03.2026

inscriptii, pancarte, gravuri, afise sau alte mijloace de publicitate sau reclama, fara acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

SECTIUNEA 3 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR

Amplasarea constructiilor, amenajarilor si instalatiilor se va face cu respectarea distantelor impuse prin legislatia in vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agiculturii, atunci cand acest lucru este necesar.

ARTICOLUL 3.1 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:
  - sa aiba acces direct dintr-un drum public sau privat (nu prin servitute de trecere)
  - sa aiba latimea laturii adiacente strazii mai mica decat adancimea cel putin a unei laturi laterale
  - suprafata minima a parcelelor pentru locuinte sa fie mai mare sau egala cu 790 mp pentru parcelele existente, respectiv 1000 mp pentru cele propuse; suprafata minima a parcelei pentru pensiune va fi de 2000 mp.
  - frontul la strada sa fie de minim 12,0 metri

ARTICOLUL 3.2 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile se vor amplasa retras la minimum 6, respectiv 20 m de la aliniament, alternativ;
- in cazul in care trebuie rezervata o portiune de teren pentru regularizarea drumului, aliniamentul se masoara de la aceasta limita.
- In cazul parcelelor la care alinierea este de 6 m constructia principala (dinspre strada) se va amplasa cu latura lunga paralela cu una din laturile laterale ale parcelei. Constructia din planul doi (anexa), daca exista, se va amplasa cu latura lunga perpendicular pe laterala opusa celei pe care se afla constructia principala
- In cazul parcelelor la care alinierea este de 20 m constructia principala se va amplasa cu latura lunga perpendiculara pe una din laturile laterale ale parcelei, fiind situata preferabil cat mai in spate permite zona construibila.

ARTICOLUL 3.3 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- fata de limitele laterale minim 3 m;
- fata de limitele posterioare minim 10 m, dar nu mai mult de 35 m adancime de la alinierea minima de 6 m (total 41 m de la limita de proprietate inspre strada);

ARIICOLUL 3.4 – AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanta minima dintre doua constructii aflate pe aceeasi parcela va fi de 3.00 m; anexele gospodaresti pot fi alipite intre ele sau de constructii avand functiunea de locuire cu conditia respectarii normelor de sanatatea populatiei si sanitar-veterinare.
- Anexele gospodaresti care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distantelor prevazute in normele de sanatatea populatiei si sanitar-veterinare in vigoare;

ARTICOLUL 3.5 - CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau printr-un drum privat. (nu prin servitute)
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilitati, conform normelor in vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza in conformitate cu avizului administratorului drumului;

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 29/4/2026 Ora: 11:17
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 20/30.03.2026

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente si instalatii se va face direct din domeniul public sau in conformitate cu conditiile specifice de acces la proprietati stabilite prin legislatia specifica. Echipamentele si instalatiile vor fi astfel amplasate incat sa nu stanjeneasca circulatia pietonala si auto.

- Spatiile publice vor fi amenajate astfel incat sa corespunda cerintelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilitati, persoanele cu mobilitate redusa, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- La pavimentele exterioare culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenti tari si nespecifici. Toate materialele folosite se vor trata in consecinta si se va urmari ingrijirea lor periodica.
- Se va rezerva o suprafata de 109 mp din terenurile reglementate pentru a asigura pe viitor un profil de 9 m pentru drumul comunal, masurat din axul existent, simetric cate 4,5 m pe ambele laturi.

ARTICOLUL 3.6 – STATIONAREA VEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face exclusiv in interiorul parcelei prin amenajarea a minim doua locuri de parcare per gospodarie; Pentru functiunile cu acces public se accepta amenajare in zona drumurilor publice a unor spatii de stationare pentru vizitatori, in conformitate cu avizului administratorului drumului; Dimensiunea minima a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Minimul de locuri de parcare pentru locuinte si case de vacanta este de doua locuri; In cazul pensiunii si a constructiilor prevazute la "utilizari admise cu conditionari" necesarul de parcaje se va dimensiona in conformitate cu prevederile legale in vigoare, minimul fiind de:
  - un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri in cazul unitatiilor de alimentatie publica de zi si de turism plus un loc de parcare la fiecare 5 persoane angajate si minim 3 locuri de parcare pentru biciclete.
  - un loc de pareare la fiecare 100,0 mp suprafata desfasurata in cazul functiunii de servicii dimensionate la nivel de atelier si minim un loc de parcare pentru biciclete.
  - un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori si un loc de parcare la fiecare 5 persoane angajate ale institutiei pentru institutiile de educatie si minim 3 locuri de parcare pentru biciclete.

ARTICOLUL 3.7 - INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

- Regimul de inaltime maxim admis este S/D+P+M pentru locuinte si anexe, respectiv S/D+P+E+M pentru pensiune
- inaltimea maxima admisa a locuintelor si anexelor, masurata la cornisa sau streasina in punctul cel mai inalt, nu va depasi 7,00 m; Printr-o documentatie de urbanism (PUD) se pot admite derogari de pana la maxim 9,0 m;
- inaltimea maxima admisa a pensiunii, masurata la cornisa sau streasina in punctul cel mai inalt, nu va depasi 9,00 m; Printr-o documentatie de urbanism (PUD) se pot admite derogari de pana la maxim 11,0 m;
- inaltimea maxima a locuintelor si anexelor, masurata la coama, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12,0 m; Niciun element al constructiilor sau instalatiilor nu va depasi un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 12,0 m de cotele pe inaltime existente ale terenului; Printr-o documentatie de urbanism (PUD) se pot admite derogari cu conditia asigurarii integrarii in zona;
- inaltimea maxima a pensiunii, masurata la coama, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15,0 m; Niciun element al constructiilor sau instalatiilor nu va depasi un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 15,0 m de cotele pe inaltime existente ale terenului; Printr-o documentatie de urbanism (PUD) se pot admite derogari cu conditia asigurarii integrarii in zona;
- inaltimea constructiilor se calculeaza pe baza terenului natural existent inainte de lucrari si trebuie respectata in fiecare punct al constructiei.

ARTICOLUL 3.8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Autorizarea executarii constructiilor/echipamentelor/instalatiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; Autorizarea executarii

construcțiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, conformare, functiune, volumetrie si aspect exterior - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica - depreciaza valorile specificului spatiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful si vegetatiei si intra in contradictie cu aspectul general al zonei este interzisa, autoritatea publica avand dreptul de a refuza emiterea de autorizatii de construire in asemenea cazuri; in acest sens se recomanda studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectura pentru mediul rural, studiilor privind specificul local si integrarea in peisajul rural precum si a altor studii/cercetari in domeniu;

- Volumetria constructiilor va fi echilibrata si se va incadra in tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, iesite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciaza peisajul rural. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Fatadele - Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisa imitarea stilurilor arhitecturale straine acesteia. Toate fatadele cladirilor vor fi tratate cu aceeasi grija ca si fatada principala prin utilizarea unei palete cromatice armonioase si a unor materiale similiare. Raportul plin-gol pentru fatadele vizibile din spatiul public va fi cat mai apropiat de cel predominant in zona. Suprafata vitrata a fatadelor vizibile din spatiul public nu va depasi 50% din suprafata. La fatadele vizibile din spatiul public golurile pentru usi si ferestre vor avea forme si proportii specifice zonei. Materialele de finisaj pentru fatade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugraveli, piatra, caramida, lemn tratat - aparente, placaje din piatra ; se interzice utilizarea inoxului, balustriilor din beton sau piatra precum si a materialelor care contin azbest, poliester. Se interzice aplicarea pe soclu sau placarea peretior cu materiale ceramice glazurate, materiale pe baza de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice realizarea anexelor gospodaresti din tabla, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului. Ornamente pe fatada - se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decoratiuni sau finisaje din tabla lucioasa, inox sau alte materiale similare. Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandata utilizarea cu precadere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, rosu, galben, albastru inchis, etc.), sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului si dispunerea acestora intr-o maniera nespecifica zonei (in diagonala, etc.); Materiale lasate aparent precum piatra si caramida nu vor fi vopsite putand fi doar varuite in alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lasat aparent se va trata intr-o cromatica specifica zonei cat mai apropiata de culoarea naturala a acestuia. Culorile admise pentru tamplarii sunt: lemn natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Se interzice utilizarea urmatoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglinda, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (elipsa, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se for integra cat mai armonios in peisaj.
- Acoperisurile vor avea o forma simpla, de tip sarpanta cu doua, patru sau mai multe ape, cu pante egale, avand streasinile si coamele orizontale. Panta acoperisului va fi intre 40°- 60° la cladirile principale, cu exceptia lucarnelor sau copertinelor. In cazurile in care sunt necesare se accepta si acoperisuri tip terasa cu panta mica, de minim 2%, cu conditia ca invelitoarea sa fie din strat inierbat cu vegetatie locala. Se interzise realizarea de acoperisuri cu pante inegale, exceptie facand aruncatorile, lucarnele si copertinele. Invelitoarea va fi realizata din tigla ceramica, tigla de beton, tigla metalica mata / cu acoperire de piatra naturala, placi de fibrociment, sindrila, paie, stuf sau tabla faltuita mata, fiind interzisa realizarea invelitorilor din tigla metalica lucioasa sau zincata, azbociment, membrana bituminoasa, sau alte materiale sintetice. Culorile invelitorilor vor respecta specificul local fiind cat mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente si atipice specificului local: albastru, verde, rosu aprins, etc. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tabla. Este interzisa folosirea de elemente din PVC sau polietilena suprateran. Streasina va avea o pazie simpla sau decupata decorativ din lemn baituit. Cosurile de fum vor fi din piatra, materiale ceramice pentru constructii tencuite sau aparente (nu din tabla). Se interzice utilizarea unor decoratiuni sau finisaje din tabla lucioasa, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperis cu incadrarea in inaltimea maxima admisa.
- Reclamele, firmele, inscriptiile, insemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel incat prin dimensiuni, forma sau amplasare sa nu altereze caracteristicile arhitecturale si ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face in asa fel incat sa nu constituie elemente care obtureaza sau concureaza cu elementele de fatada (profilaturi, ferestre, stresini etc.) si fara a disturba circulatia pe domeniul public. Se interzice amplasarea in spatiul public a niciunui element care sa nu asigure o inaltime utila de trecere pietonala de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alama, sticla, lemn. Pentru evitarea poluarii luminoasa se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altar materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice functiunilor pe care le anunta (maxim 1,2 x 0,6 m) si nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 29/4/2026 Ora: 11:17
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 20/30.03.2026

- Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investitiilor se va alege astfel incat sa nu obtureze imaginea de ansamblu a investitiei.
- Fata de prescriptiile generale de mai sus se pot accepta derogari pentru incadrarea in specificul arhitectural local;

ARTICOLUL 3.9 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apă
Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din puturile forate existente.
Canalizarea apelor uzate menajere
Canalizarea fiecarei parcelei se va realiza intr-un bazin vidanjabil etans propus pe parcela.
Canalizarea pluvială
Apele meteorice conventional curate se vor dirija spre spatiul verde de pe parcela.
Alimentare cu energie electrică
Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluţie avizat de societatea de distribuție din zonă, prin racordarea la reteaua existenta.
Telecomunicaţii
Nu e cazul sa se prelungeasca retele de telecomunicatii, acestea se vor rezolva in sistem wireless.
Alimentare cu căldură
Se va face cu pompe de caldura sau CT pe combustibil solid.
Alimentare cu gaze naturale
Nu exista retea de gaz in zona.
Gospodărie comunală
Se prevăd zone destinate colectării deşeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

ARTICOLUL 3.10 - SPATII VERZI

- Suprafata spatiilor libere de constructii si amenajari va reprezenta minim 40% din suprafata totala a fiecarei parcele de locuinte; Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament (inafara accesului auto si pietonal) va fi tratat ca si gradina de fatada si va fi amenajat cu vegetatie;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor;
- Se recomanda utilizarea vegetatiei specifice locale; Se var planta specii locale de arbori si pomi si se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioara a parcelelor va fi plantata, fiind obligatorie prevederea unui numar de minim 5 arbori din speciile locale per gospodarie.
- La pavimentele exterioare culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenti tari si nespecifici. Toate materialele folosite se vor trata in consecinta si se va urmari ingrijirea lor periodica.

ARTICOLUL 3.11 - IMPREJMUIRI

- Autorizarea executarii imprejmuirilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei rurale;
- Imprejmuirea gospodariei se va realiza din materiale naturale (piatra, caramida, lemn, nuiele, metal, plasa de sarma, etc.) si vor respecta tipologia locala specifica. Limitele laterale si posterioare vor fi dublate de sau realizate din vegetatie. Inaltimea nu va depasi 2,0 m. Se va pastra aspectul natural al materialelor in ceea ce priveste textura si culoarea. Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii. Este interzisa utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, etc.); imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; imprejmuirile parcelelor de colt vor fi obligatoriu transparente;
- Imprejmuirea spre spatiul public va fi obligatoriu prevazuta cu nise dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nise se vor realiza obligatoriu in cadrul parcelei, nu pe spatiul public.
- Imprejmuirea la parcelele de locuinte se va retrage in dreptul accesului auto, astfel incat sa se poata parca prin intrare direct din drum, fara oprire, fara a fi nevoie sa se deschida porti / bariere / alte obstacole.

SECTIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 29/4/2026 Ora: 11:17
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 20/30.03.2026

ARTICOLUL 4.1 - POT

POT maxim: 30 %

ARTICOLUL 4.2 - CUT

CUT maxim: 0,60 (nu intra in calcul spatiile tehnice, adaposturile de aparare civila si garajele amplasate la subsol)

SECTIUNEA 5: POSIBILITATI DE MODIFICARE

Nu sunt posibile derogari de la RLU decat prin elaborarea altui PUZ.

Sef proiect urbanism
arh. urb. Laura Baurda

Elaborat
arh. Carla Petcu

BAURDA LAURA-IOANA

Semnat digital de BAURDA LAURA-IOANA
Data: 2026.02.25 10:28:02 +02'00'