CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 6/5/2026 Ora: 15:57
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 28/06.05.2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere teren în intravilan, Com. Marisel, jud. Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al com. Mărișel.

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru functionarea zonei studiate, respectiv conditiile de construire, permisivitati si constrangeri urbanistice, utilizari admise, alinieri si retrageri minime obligatorii, regim de inaltime, circulatii si accese obligatorii, reguli de echipare edilitara si amenajarea spatiilor verzi etc.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind Metolodologia de Elaborare si Continutul –Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM –010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000
- H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizată
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată
- Legea nr.7 / 1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. Mărișel

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 6/5/2026 Ora: 15:57
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 28/06.05.2026

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor pe terenul cuprins în limita studiată de prezentul P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe teritoriul marcat conform planselor desenate si anexate la documentatie.

R.L.U. prezinta principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificarilor funcţionale aferente, a conditiilor de amplasare pentru constructiile de tip rezidential si a zonelor de dotari/servicii aferente.

Prevederile prezentei documentatii stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreaga zona studiata, contribuind la stabilirea condiţiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizaţiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe şi poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse se supune prevederilor legii 50/1991 (republicata) precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic, precum si refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securitaţii si sanataţii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerinţelor de protecţie a mediului.

Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere posibilitatea existentei în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice constructorul este obligat sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte emitentul autorizatiei. Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 6/5/2026 Ora: 15:57
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 28/06.05.2026

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor şi la apărarea interesului public

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea în constructii.

Constructiile se vor amplasa cu respectarea condiitilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Amplasarea constructiilor noi se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de caile de circulatie, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare, conform prevederilor legale in vigoare.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia auto sau pietonala.

III. Prevederi la nivelul unitatilor şi subunitatilor functionale

ZONA DE LOCUINȚE SEZONIERE LS1 – TERENURI LIBERE CU POZIȚIE FAVORABILĂ CONSTRUIRII DE LOCUINȚE SEZONIERE

SECŢIUNEA 1
UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Se vor autoriza locuințe sezoniere și locuințe permanente fără adăposturi pentru animale, cu excepția câinilor de pază;
- Amenajarea spațiilor private și publice aferente cu mobilier urban;
- Reparații, amenajări, extinderi, mansardări;
- Funcțiuni complementare comerciale, spaţii pentru practicarea meşteşugurilor tradiţionale.
- Funcțiuni turistice: pensiuni, agropensiuni, cabane;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de alimentaţie publică, cu condiția obținerii acceptului vecinilor pe o rază de 50 m.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea adăposturilor pentru animale, anexelor gospodărești altele decât cele aferente funcțiunii de agrement, spațiilor destinate prelucrării lemnului sau orice alte industrii.
- Funcțiuni incompatibile cu destinația zonei
- Spaţii de producţie sau prestări servicii care, prin tehnologia utilizată, pot produce fum, zgomot, praf, mirosuri, gaze toxice, vibraţii etc.; spaţii de producţie industrială care nu intră în categoria celor tradiţionale

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 6/5/2026 Ora: 15:57
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 28/06.05.2026

SECȚIUNEA 2
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  (a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
  (b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri ;
  (c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală de 25 m;
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, adâncimea parcelelor să fie mai mare decât frontul acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi retrase cu minim 3,00 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei conf. Cod Civil pe o latură și minim 3,00 m pe latura opusă.

Clădirile se vor retrage de la limitele posterioare ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel puțin egală cu 5,00 m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele înspre care sunt orientate camerele de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu, accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri prin intermediul unei străzi private.
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către construcții. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 6/5/2026 Ora: 15:57
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 28/06.05.2026

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per unitate locativă;
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este S+P+M, D+P+M.

Înălţimea maximă la cornișă a clădirilor este 8,00 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;
- Volumetria construcţiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local;
- Se vor folosi materiale de construcție specific zonei de munte;
- Este interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
- Finisajele exterioare și culorile să fie naturale, compatibile cu zona.
- Realizarea tâmplăriilor (uşi şi ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât şi la uşi. Este interzisă tâmplăria din PVC alb.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcţiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.

Se interzice montarea pe faţada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.

Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spaţiu interior destinat colectării deşeurilor menajere.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 30% și va fi amenajat cu vegetație;

Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 6/5/2026 Ora: 15:57
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 28/06.05.2026

Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare.

14. ÎMPREJMUIRI

Compatibile cu zona de munte - opace și transparente.

Materiale folosite: piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.).

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colt vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm.

Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul imprejmuirii.

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

SECŢIUNEA 4
POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

ZONA V1 - SPAȚII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECŢIUNEA 1
UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuri de joacă pentru copii;
- Circulații pietonale;
- Spații verzi plantate;
- Mobilier urban.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Se permite realizarea unei îmbrăcăminți (recomandabil permeabile) pe o suprafață cu lățimea de max. 4 m, pentru realizarea accesului carosabil pe parcelele construibile și max. 1,50 m pentru realizarea accesului pietonal la aceastea.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 6/5/2026 Ora: 15:57
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 28/06.05.2026

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la la punctul 1 şi punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 2
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se interzice orice schimbare a configuraţiei parcelarului prin comasări sau subîmpărţiri.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Pentru căile pietonale şi carosabile se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

11. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor.

12. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 6/5/2026 Ora: 15:57
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 28/06.05.2026

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public se permite împrejmuirea cu gard de plasă dublat cu gard viu.

SECŢIUNEA 4
POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = 5%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,1.

SECȚIUNEA 2
POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. – maxim 0,05

IV. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament intră în vigoare de la data aprobării lui de către Consiliul Local al comunei Mărișel.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ramona-Cristina V.Z. BERCEA
arhitect diplomat
$D_{Z1}D_{Z2}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Întocmit
Arh. Cristina Bercea