CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea obiectivului: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
Amplasamentul obiectivului: sat Marisel, com. Marisel, jud. Cluj,
Proiectantul lucrării: S.C. CUB10 BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
Proiectant de specialitate SC LINIE PUNCT SRL
Beneficiarul lucrării: BULZAN VASILE, BULZAN VIOLETA DIANA, SPATACEAN ALIN ALEXANDRU, SPATACEAN SIMINA LUMINITA
Numar proiect: 31/2024
Faza de proiect: P.U.Z

UTR Lv -zona de locuinte , case de vacanta
UTR VA – Zona verde si de agrement
UTR Ccr – Zona cailor de comunicatii rutiere

I. Dispozitii generale

1.Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileşte reglementările pentru autorizarea şi functionarea UTR-urilor studiate, respectiv:

UTR Lv -zona de locuinte , case de vacanta
UTR VA – Zona verde si de agrement
UTR Ccr – Zona cailor de comunicatii rutiere

Tema de proiectare propune introducerea integrala a terenului studiat in intravilan , parcelarea in vederea construirii, (conform aviz de oportunitate nr 31 din 14.05.2025). Terenul are o suprafata totala de 6916 mp situate integral in extravilan, conform CF 53601

Se doreste reglementarea zonei ca: *UTR Lv, Zona de locuinte, case de vacanta, UTR VA – Zona verde si de agrement, si UTR Ccr – Zona cailor de comunicatii rutiere*

Terenul studiat se afla in zona centrala a comunei, la o distanta de aproximativ 1.8 km fata de Partia de Ski. Accesul se realizeaza din DJ 107P, pe latura Nordica, si dintr-un drum de exploatare, pe latura estica.

Zona tinde să devină o zonă destinată locuirii si locuirii de tip sezonier – documentatia de față fiind în corelare cu această tendință de dozvoltare a zonei.

2. Baza legala a elaborării

Conform prevederilor P.U.G. şi R.L.U. Al loc. Marisel, documentatia a fost solicitată de beneficiar în baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Comunei Marisel si a avizului de oportunitate emis de Arhitectul Sef al Consiliului Judetean Cluj.

3.Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplică pentru zona studiată aferentă P.U.Z: *UTR Lv, Zona de locuinte, case de vacanta, UTR VA – Zona verde si de agrement, si UTR Ccr – Zona cailor de comunicatii rutiere*

Terenul este liber de construcţii.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

Se vor respecta condiţiile impuse de pantele şi planeitatea terenului şi prevederile studiului geotehnic întocmit pe amplasament.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritate, fara ca enumerarea sa fie limitata : - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire; - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii; - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996. Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

6. Reguli de amplasare si retragere minime obligatorii

Construcţiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire şi iluminat natural şi să evite amplasarea la distanţe necorespunzătoare unele faţă de altele. Amplasarea construcţiilor în raport cu limitele dintre parcele se va face respectand retragerile impuse prin RLU PUG Marisel si plansa de reglementări a prezentului P.U.Z.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lăţime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform art 14 din prezentul RLU.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea terenurilor este permisa cu respectarea prevederilor din „Condiţii de acces şi circulaţie” şi a „Caracteristici ale parcelelor***”.***

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Suprafaţa spaţiilor libere de construcţii şi amenajări va reprezenta minim 30% din suprafaţa totală a parcelei;

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale:

UTR Lv -zona de locuinte , case de vacanta
UTR VA – Zona verde si de agrement
UTR Ccr – Zona cailor de comunicatii rutiere

IV. Prescriptii la nivelul zonelor functionale, subzonelor functionale si unitatilor teritoriale de referinta

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zonă preponderent rezidenţială, organizată la nivel de gospodărie formată din una până la maxim două construcţii cu funcţiunea de locuire, anexele aferente şi teren amenajat ca spatiu verde. De regulă parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă. Zona cuprinde şi dotările necesare complementare locuirii precum activităţi productive mici întreprinzători, comerţ, servicii, turism şi altele asemănătoare cât şi infrastructura tehnico-edilitară de pe domeniul public necesară funcţionării acesteia.

LV -ZONA DE LOCUINTE , CASE DE VACANTA

Locuirea descrisa prin locuinte si locuinte de tip sezonier este functiunea predominanta acestei subzone.

ARTICOLUL 1 – CONDITIONARI GENERALE

- Construcţiile, amenajările, instalaţiile şi alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislaţia specifică şi să se încadreze în limitările şi condiţiile prevăzute în prezentul regulament.
- În zonele de siguranţă şi protecţie a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale reţelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicaţii, ale drumurilor publice, şi altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricţiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranţă şi protecţie a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planşa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se coreleaza în permanenţă cu modificăriile legislative.
- În zonele de protecţie sanitară şi perimetrele de protecţie hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricţiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;

- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălţimea clădirilor, 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 2 – SERVITUTI

Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicaţie: deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor.
Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa de reglementari.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI PERMISE

• Gospodărie formată din maxim o unitate locativa (locuinţe sau case de vacanta) şi anexele gospodăreşti ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcţiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism

• Amenajări şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcţiunii de locuire şi funcţiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă, spaţii verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spaţii de colectare a deşeurilor menajere, amenajări şi construcţii pentru circulaţii pietonale şi carosabile, modernizarea şi reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol şi alte amenajări destinate spaţiului public;

ARTICOLUL 4 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

• Funcţiunile, construcţiile, instalaţiile şi lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condiţiile şi limitările descrise mai jos.

• Se admite extinderea şi/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu respectarea funcţiunilor complementare, condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare, precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafeţe prevăzute la ”utilizări admise”. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului inferior

Pe langa acestea, se admit functiunile cu urmatoarele conditionari:

• Construcţii de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri;
• Construcţii de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice;
• Construcţii de alimentatie publica (punct gastronomic local);
• *Cu respectarea următoarele condiţii:*
  - suprafaţa desfăşurată a construcţiilor care adăpostesc funcţiunile complementare să nu depăşească 400,0 mp;
  - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
  - să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare şi/sau producţie;
  - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populaţiei, sanitar veterinare şi siguranţa alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecţie sanitară, după caz;
  - să obţină acordul vecinilor direcţi pentru altă destinaţie decât cea a construcţiilor învecinate;

◦ Realizarea de construcţii care depăşesc suprafeţele construite desfăşurate prevăzute la *”utilizări admise”* şi la *”utilizări admise cu condiţionări”* vor fi condiţionate de avizarea şi aprobarea, în prealabil a unei documentaţii de urbanism (PUD);

În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâşiile de siguranţa şi fâşiile de protecţie, se pot autoriza, în condiţiile stabilite prin avizul/autorizaţia administratorului drumului:

-reţelele şi instalaţiile tehnico-edilitare necesare funcţionării drumului: canalizare pluvială şi drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, reţea de stropit spaţii verzi, reţea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicaţii şi altele asemenea;

- reţelele şi instalaţiile tehnico-edilitare necesare locuinţelor, anexelor acestora şi dotărilor social-culturale, precum reţelele de distribuţie sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare şi canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine şi aerisiri, hidranţi, staţii de pompare, guri de scurgere şi altele asemenea.

- staţii de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice şi alte instalaţiii pentru energie regenerabilă;

- construcţiilor şi panourilor publicitare;

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

• Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran** ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislaţiei în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalaţii grupate sau în comun, când instalaţiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea reţelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane şi de suprafaţă, existente sau de perspectivă.
• La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea reţelelor şi vor fi adapatate cerinţelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilităţi.
• Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „***Condiţii de acces şi circulaţie" şi a „Caracteristici ale parcelelor".***

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI INTERZISE
• Gospodării cu mai mult de 1 unitate locativa pe parcela; Locuinţe colective;
• Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
• Funcţiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcţiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiţionări"; Funcţiuni de producţie industrială (hală de producţie sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodăreşti ș.a.); Funcţiuni de depozitare şi comerţ en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparaţii maşini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcţiuni care generează trafic intens şi necesită spaţii de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deşeurile reutilizabile; Exploataţii agricole;
• Facilităţi sau instalaţiii care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcţionării lor normale şi în caz de incident sau accident;
• Orice alte utilizări decât cele enunţate la utilizări admise şi utilizări admise cu condiţionări;
• Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;
• Desfiinţarea sau alterarea lucrărilor de imbunătăţire funciară;
• Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.
• Realizarea de iazuri şi a altor amenajări de retenţie a apelor fără avizul Apelor Române.

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

Amplasarea, orientarea şi configurarea construcţiilor de locuit şi a anexelor gospodăreşti ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiţionale specifice zonei rurale şi vor respecta prevederile Codului CIvil. Amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi instalaţiilor se va face cu respectarea distanţelor impuse prin legislaţia în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agiculturii, atunci când acest lucru este necesar.

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
• Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
◦ suprafaţa minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă
◦ frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

• Se permit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condiţiile mai sus menţionate şi să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentaţie de urbanism;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

• Faţă de aliniament, construcţiile noi adiacente drumului de pe latura estica vor fi amplasate cu respectarea unei retrageri de 6 metri, 10metri, respectiv 25 metri, in corelare cu plansa „Reglementari PUZ" anexata documentatiei.

• Faţă de aliniament, construcţiile noi adiacente drumului judetean vor fi amplasate cu respectarea unei retrageri de 5 metri, in corelare cu plansa „Reglementari PUZ" anexata documentatiei.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Fata de limitele laterale cladirile se vor retrage cu minim 2 m, fata de limita nordica si minim 3 m fata de limita sudica

Fata de limita posterioara, cladirile se vor retrage cu minim 9 m, respectiv 16 metri, in corelare cu plansa „Reglementari PUZ" anexata documentatiei.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

• Anexele gospodăreşti, filigoriile, vor fi amplasate la o distanta de cel putin 5 m fata de cladirile de locuit;

• Anexele gospodăreşti care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanţelor prevăzute în normele de sănătatea populaţiei şi sanitar-veterinare în vigoare;

ARTICOLUL 10 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

• Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lăţime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului CIvil peste maxim o parcelă;

• Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilităţi, conform normelor în vigoare;

• Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

• Acccesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente şi instalaţii se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condiţiile specifice de acces la proprietăţi stabilite prin legislaţia specifică. Echipamentele şi instalaţiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulaţia pietonală şi auto.

• Spaţiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerinţelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilităţi, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

• Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepţia teşiturii bordurii.

• Pavimente exterioare:Se vor realiza din materiale locale şi naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale şi îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment, a aleilor turnate: cimentul fiind un material care absoarbe şi radiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafeţe prin platforme şi alei turnate din beton. Se va realiza o zonă de pietriş (de drenaj) de minim 60

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereţii de umezeală. Se vor crea jgheaburi/rigole la sol, sub streşini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Platformele pentru autovehicule şi aleile carosabile vor fi pietruite şi/sau înierbate. În mod excepţional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea şi dotările conform normativelor. Pe cât posibil, aceasta se va amplasa pe teren sau se va masca astfel încât să nu fie vizibilă din spaţiul public. Platformele şi traseele de circulaţie vor urmări suprafaţa terenului natural. Accesele şi amenajările din incintă vor ţine cont de accesul maşinilor de intervenţie: pompieri, salvare. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenţi tari şi nespecifici. Toate materialele folosite se vor trata în consecinţă şi se va urmări îngrijirea lor periodică.

ARTICOLUL 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

• Staţionarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim 2 locuri de parcare per locuinta; Pentru funcţiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spaţii de staţionare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite şi/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asflatarea acestora; Dimensiunea minimă 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 este de un loc; În cazul construcţiilor prevăzute la *"utilizări admise cu condiţionări"* necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:

o un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităţiilor de alimentaţie publică de zi şi de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate şi minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.

o un loc de parcare la fiecare 100,0 mp suprafaţă desfăşurată în cazul servicii dimensionate la nivel de atelier şi minim un loc de parcare pentru biciclete.

• În cazul echipamentelor şi instalaţiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanţă periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.

• Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puţin un copac la 3 locuri de parcare şi vor fi dotate cu mobilier pentru deşeuri.

ARTICOLUL 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

• Regimul de înălţime admis este:
  o Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
  o Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

• Înălţimea maximă admisă a construcţiilor, măsurată la cornişă sau streaşină în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 7,5 m; Printr-o documentaţie de urbanism (PUD) se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;

• Înălţimea maximă a construcţiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12,0 m; Niciun element al construcţiilor sau instalaţiilor nu va depăşi un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 12,0 m de cotele pe înălţime existente ale terenului; Printr-o documentaţie de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiţia asigurăii integrării în zonă;

• În cazul construcţiilor amplasate pe terenuri în pantă înălţimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct, fiind admise variaţii de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcţiei; Variaţii de până la 2,0 m inclusiv se admit şi pentru alinierea înălţimii la clădirile învecinate;

• Înălţimea construcţiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări şi trebuie respectată în fiecare punct al construcţiei.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

• Autorizarea executării construcţiilor/echipamentelor/instalaţiilor 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 gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica ş.a. - depreciază valorile specificului spaţiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful şi vegetaţiei şi intră în contradictie cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizaţii de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local şi integrarea în peisajul rural precum şi a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcţiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor tine cont de relieful existent şi se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurile şi debleurile, rampelor şi scărilor.

• Volumetria construcţiilor va fi echilibrată şi se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieşite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.

• Faţadele - Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate faţadele clădirilor vor fi tratate cu aceeaşi grijă ca şi faţada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase şi a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalaţiilor de climatizare pe faţadele vizibile din spaţiul public. Raportul plin-gol pentru faţadele vizibile din spaţiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafaţa vitrată a faţadelor vizibile din spaţiul public nu va depăşi 50% din suprafaţă. La faţadele vizibile din spaţiul public golurile pentru uşi şi ferestre vor avea forme şi proporţii specifice zonei. Materialele de finisaj pentru faţade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră ş.a.; La construcţiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluştriilor din beton sau piatră precum şi a materialelor care conţin azbest, poliester, iar la intervenţiile pe construcţiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei şi a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereţior cu materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice realizarea anexelor gospodăreşti din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenţilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roşu, galben ş.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului şi dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ş.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra şi cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia. Tâmplării (uşi şi ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât şi la uşi. În mod excepţional, acolo unde reglementările privind rezistenţa la foc, o impun, se va putea utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, şprosuri) se vor realiza din lemn. Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafeţelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetaţie. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neinglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se for integra cât mai armonios în peisaj.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

• Acoperişurile vor avea o forma simplă, de tip şarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streaşinile şi coamele orizontale. Panta acoperişului va fi între 40°-60° la clădirile principale, cu excepţia lucarnele. În cazurile în care configuraţia terenului o permite şi sunt necesare soluţii speciale de integrare în peisaj se acceptă şi acoperişuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiţia ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetaţie locală. Se interzise realizarea de acoperişuri cu pante inegale, excepţie făcând aruncătorile, lucarnele şi realizare acestor în zonele unde aceste acoperişuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din ţiglă ceramică, ţiglă de beton, plăci de fibrociment, şindrilă, paie, stuf sau tablă fălţuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din ţiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorile stridente şi atipice specificului local: albastru, mov, negru, verde, roşu aprins, ş.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran. Streaşina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băiţuit. Coşurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcţii tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decoraţiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiş cu încadrarea în înălţimea maximă admisă.

• Reclamele, firmele, inscripţiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile şi categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale şi ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în aşa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de faţadă (profilaturi, ferestre, streşini etc.) şi fără a disturba circulaţia pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spaţiul public a niciunui element care să nu asigure o înălţime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,2 x 0,6 m) şi nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investiţiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiţiei.

• Faţă de prescripţiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

• Spaţiile publice - intervenţiile pe domeniul public vor trata integral Suprafaţa public (din gard în gard) şi vor propune o abordare integratăprin oferirea unui spaţiu public de calitate - realizarea de trotuare, spaţii de odihnă, spaţii verzi plantate, ş.a

ARTICOLUL 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

• *Apă potabilă, canalizare menajeră şi canalizare pluvială* - Autorizarea executării construcţiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiţionată de asigurarea racordării/branşării acestora la reţeaua publică de apă potabilă şi la reţeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care reţeaua publică de apă şi/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului; Este interzisă realizarea racordării la reţeaua publică de apă în lipsa branşamentului la reţeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluţii local de tratare a apelor uzate menajere prin staţii de epurare sau fose etanşe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare şi căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de propritate fără a stânjeni în vreun fel circulaţia publică; Pentru gestionarea *apelor pluviale* construcţiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streaşini; La parcelele cu o suprafaţă mai mare de 1.000,0 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigaţii; Se vor realiza

jgheaburi/rigole la sol, sub streşini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperişuri direct pe domeniul public este interzisă. *Delimitarea între reţeaua internă şi reţeaua publică de distribuţiei/colectare se realizează la căminul de branşament prin contorul de branşament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branşament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spaţiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiţia respectării cotei verticale a trotuarului, spaţiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branşament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branşament/racord vor fi din acelaşi material ca şi trotuarul/spaţiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branşamentul/racordarea de la/la reţeaua publică de distribuţie la căminul de branşament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul iniţial şi cu respectarea regulamentului de realizare a branşamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.*

• *Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale* - Racordurile la reţelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nişele pentru pozarea cablurilor şi a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depăşească limita de proprietate şi fără ca acestea să afecteze circulaţia publică; Racordul la reţelele de gaze naturale va fi realizate îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe faţadele vizibile din spaţiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor şi a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nişele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe faţade, fără a depăşi limitei de proprietate;

• *Salubritate* - Gospodăria va fi prevăzută cu un spaţiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deşeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţă de minimum 10,0 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite şi impermeabilizate;

• *Realizarea reţelele edilitare* - Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deţinătorilor de reţele/instalaţii ori ale administraţiei publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetaţie autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice; Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

ARTICOLUL 15 - SPATII VERZI

• Suprafaţa spaţiilor libere de construcţii şi amenajări va reprezenta minim 35% din suprafaţa totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii faţă de aliniament va fi tratat ca şi grădină de faţadă în proporţie de minim 30% şi va fi amenajat cu vegetaţie;

• 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;

- Pentru parcelele situate adiacent drumului de acces nou constituit prin PUZ, se va rezerva o fasie de teren cu latimea de 2 m, masurat de la aliniament, ce va fi amenajata ca spatiu verde, cu vegetatie inalta. Pe aceasta fasie sunt permise, in afara zonelor verzi plantate, doar alei de circulatie pentru accesul la drumul public, fiind interiza amenajarea parcarilor.

• Se recomandă utilizarea vegetaţiei specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori şi pomi şi se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei.Plantarea arborilor va fi în concordanţă cu prevederile Codului Civil. Planul de situaţie va cuprinde amenjarea exterioară propusă cu indicarea speciilor şi a numărului de arbori şi pomi plantaţi minimul fiind de trei la 500 mp.

• Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale şi naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton şi impermeabilizarea suprafeţe prin platforme şi alei turnate din beton sau asfalt. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale şi îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite şi/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriş (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcţiilor, pentru a proteja pereţii de umezeală şi a preveni apariţia igrasiei; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenţi tari şi nespecifici.

ARTICOLUL 16 - IMPREJMUIRI

• Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

- Zona posterioara incadrata ca spatiu verde nu va fi imprejmuita pe limitele laterale comune de proprietate, pentru a permite folosirea in comun, in sistem inchis a zonei verzi
- Avand in vedere situarea intr-o zona montana cu fauna diversa, inclusiv carnivora, pentru asigurarea protectiei utilizatorilor, se permite imprejmuirea perimetrala a zonei posterioare incadrata ca spatiu verde.
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (lemn, nuiele, , ș.a.) şi vor respecta tipologia locală specifică. Limitele laterale şi posterioare vor fi dublate sau realizate din vegetaţie. Înălţimea nu va depăşi 1.4 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce priveşte textura şi culoarea. Porţile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejdie; Împrejmuirea spre spaţiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nişe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nise se vor realiza obligatoriu in cadrul parcelei, nu pe spatiul public.

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17- POT şi CUT maxim

POT maxim: 25 %

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026
CUT maxim: 0.7

ARTICOLUL 18 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Sunt interzise derogari de la RLU fara un proiect urbanistic (PUZ sau PUD, dupa caz) aprobat de structura de specialitate din cadrul Condiliului Judetean Cluj, cu respectarea legislatiei in vigoare.

UTR VA – ZONA VERDE SI DE AGREMENT

ARTICOLUL 1 – CONDITIONARI GENERALE

• Este interzisa schimbarea destinatiei acestor categorii de spatii. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata prin PUZ sau PUD

ARTICOLUL 2 – SERVITUTI

Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicaţie: deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa de reglementari.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI PERMISE

• plantaţii înalte, medii şi joase;
• sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
• mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
• foisor, zona acoperita pentru gatit in aer liber, avand o suprafata maxima de 20 mp
• edicule, componente ale amenajării peisagere

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

ARTICOLUL 4 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

• Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.
• Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente.
• Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul 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 5 - UTILIZARI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
• Realizarea de iazuri şi a altor amenajări de retenţie a apelor fără avizul Apelor Române.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

• Se conservă structura cadastrală propusa prin PUZ.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR

• este interzisa construire oricarui tip de cladire, cu exceptia celor prevazute la art. 3.

Amplasarea mobilierului si a echipamentelor de joaca se va face cu respectarea distantelor de siguranta in exploatare, conform legislatiei in vigoare.

Toate constructiile si echipamentele vor fi retrase de la drumul public sau limitele laterale cu o distanta de minim 2 m, iar spatiul rezultat va fi tratat ca spatiu verde, fiind premise strapungeri pentru acces.

ARTICOLUL 8 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

• Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii şi a compoziţiei..

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

• Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilităţi, conform normelor în vigoare;

• Acccesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente şi instalaţii se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condiţiile specifice de acces la proprietăţi stabilite prin legislaţia specifică. Echipamentele şi instalaţiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulaţia pietonală şi auto.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

• Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

• 2.8 m la streasina, respectiv 5m la coama pentru constructiile tip foisor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

• Pentru echipamentele exterioare (mobilier urban, loc de joaca) se vor folosi materiale naturale: lemn, metal, piatra.

• Spaţiile publice - intervenţiile pe domeniul public vor trata integral Suprafaţa public (din gard în gard) şi vor propune o abordare integratăprin oferirea unui spaţiu public de calitate - realizarea de trotuare, spaţii de odihnă, spaţii verzi plantate, ş.a

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

• În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetaţie autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice; Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

ARTICOLUL 13 - SPATII VERZI

• Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). 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 sau ar împiedică realizarea amenajarilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

• Este interzisa orice forma de imprejmuire care limiteaza accesului public, in zona aferenta fasiei de 2.5 m paralela cu limita de proprietate dinspre drumul de acces

- Zona posterioara a parcelelor, incadrata ca spatiu verde nu va fi imprejmuita pe limitele laterale comune de proprietate, pentru a permite folosirea in comun, in sistem inchis a zonei verzi
- Avand in vedere situarea intr-o zona montana cu fauna diversa, inclusiv carnivora, pentru asigurarea protectiei utilizatorilor, se permite imprejmuirea perimetrala a zonei posterioare incadrata ca spatiu verde.

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- POT şi CUT maxim

POT maxim: 5 %
CUT maxim: 0.05

ARTICOLUL 16 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Este interzisa schimbarea RLU. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata decat printr-un PUZ avizat de Consiliul judetean Cluj.

UTR CCR – CAI DE COMUNICATII RUTIERE

ARTICOLUL 1 – CONDITIONARI GENERALE

• se vor respecta profilele stradale impuse prin PUZ – plansa reglementari urbanistice

ARTICOLUL 2 – SERVITUTI

Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicaţie: deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa de reglementari.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI PERMISE

• Circulaţie rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

ARTICOLUL 4 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul 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 5 - UTILIZARI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Se conservă structura cadastrală existentă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR

- nu e cazul

ARTICOLUL 8 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii şi a compoziţiei..

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale şi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilităţi, conform normelor în vigoare;
- Echipamentele şi instalaţiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulaţia pietonală şi auto.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Este interzisă parcarea automobilelor pe spatiul public.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- Nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nu e cazul

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetaţie autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice; Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 10/6/2026 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 40/10.06.2026

respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

ARTICOLUL 13 - SPATII VERZI

• Paralel cu trotuarul, se amenajeaza o fasie de spatiu verde cu latimea de 2.5 m, cu acces liber. Pe aceasta fasie se permit strapungeri pentru accesul auto si pietonal la parcelele deservite, cu latimea maxima de 4.5 m. Este interzisa stationarea autovehiculelor pe intreaga lungime a spatiului verde adiacent trotuarelor.

ARTICOLUL 16 - IMPREJMUIRI

• nu e cazul

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17- POT şi CUT maxim

- Nu este cazul

ARTICOLUL 18 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Sunt interzise derogari de la RLU fara un proiect urbanistic (PUZ sau PUD, dupa caz) aprobat de structura de specialitate din cadrul Condiliului Judetean Cluj, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Intocmit,
arh. Iulian Zima Chis
arh. Corina Ileana Moldovan

LINIE PUNCT

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2026.03.25 17:32:04 +02'00'

Iulian-Marius Zima-Chis

Digitally signed by Iulian-Marius Zima-Chis
Date: 2026.03.26 08:55:02 +02'00'