REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul zonal de urbanism este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul zonei ce face obiectul PUZ. Regulamentul zonal de urbanism ce însoțește Planul urbanistic zonal explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG şi RLU. Regulamentul zonal de urbanism este un act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obţinute, conform Legii nr. 50/1991 completată şi modificată şi Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

Modificarea Regulamentului zonal de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal şi implicit, ale Regulamentului zonal de urbanism, se poate face numai respectând procedura de avizare și aprobare pe care a urmat-o şi documenţia iniţială.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului zonal de urbanism stau in principal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul,
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului

3. Domeniul de aplicare

Zonificarea funcțională se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism şi este evidențiată în planșa de *Reglementări* a Planului urbanistic zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare şi conformare a construcţiilor şi amenajărilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (UTR) se realizează conform planșei care delimitează UTR-urile, parte integrantă a Regulamentului. UTR-ul este o reprezentare convenţională a unei zone intravilane cu o funcţiune predominantă, omogenitate funcţională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice de detaliu.

Regulamentului zonal de urbanism aferent prezentului PUZ detaliază Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condiţiile specifice zonei.

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul zonal de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri din cadrul zonei.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Inspectoratul Județean pentru protecția mediului Cluj.

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, căilor de comunicație este interzisă.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor și legislației în vigoare.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcţiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil şi P.S.I.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Locuințele se vor amplasa astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o durată minimă de însorire de 1 1/2 ore, la solstițiul de iarna (21 dec), conform ordinului 119 din 4 februarie 2014, cap1, art.3, alin 1.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile se vor amplasa respectând retragerile prevăzute la Secțiunea IV - capitolul 3.2, respectiv, Secțiunea IV- capitolul 3.3 al prezentului Regulament și conform planșei de Reglementări urbanistice.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele pietonale - trotuarele vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apa, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrica.

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare existente în zonă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine – în acest sens se vor utiliza bazine de retenție îngropate sau sisteme de reinfiltrare lentă.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

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

Alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua publică de apă canal sau printr-un puț forat în lipsa acesteia.

Canalizarea se va rezolva în sistem local, cu bazine vidanjabile sau cu microstații de epurare, apele convențional curate fiind colectate în bazine de retenție împreună cu pluvialul.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Suprafeţele parcajelor se determina în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţie.

Terenurile parcelate vor respecta prevederile de la Secțiunea IV - capitolul 3.1 al prezentului regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Arborii înalți vor fi plantați la mimin 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Prezenta secţiune detaliază şi completează reglementările prevăzute în Regulamentul general de urbanism.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR1 – Zonă de agrement

1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Condiționări Generale

Zona este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilităţi dedicate – de alimentaţie publică, pensiuni, vile turistice, spaţii pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitaţie etc.

1.2. Servituți generale

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

(a) alimentaţie publică;
(b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
(c) picnic;
(d) sport în aer liber;
(e) echitaţie;
(f) amenajări pentru activităţi în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinaţii diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
(g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susţinerea activităţilor în aer liber.

2.2. Utilizări admise cu condiții

- Comerţ şi servicii de susţinere a funcţiei de bază – dotări sportive și de agrement, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
(b) profilul şi anvergura activităţilor să fie în concordanţă cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
(c) să se desfăşoare ca activităţi complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public;
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

2.3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
(a) să aibă acces direct la un drum public, printr-un drum privat, sau prin servitute de trecere;

(b) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.
Se admit operaţiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate.
Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilităţi de agrement de mari dimensiuni.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m de la aliniament, conform planșei U-03 Plan Reglementări urbanistice.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m de la limitele laterale de proprietate, conform planșei U-03 Plan Reglementări Urbanistice.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3m.

3.5. Condiții de acces și circulații

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la un drum public, printr-un drum privat de acces, sau prin servitute de trecere.

3.6. Staționarea vehiculelor

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri supraterane, cu următoarea configurație: P+M (semnificaţiile prescurtărilor: P – parter, M – mansardă).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 5 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului rural.

Se recomandă ca arhitectura cădirilor să respecte prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru Încadrarea în Specificul din Mediul Rural – Zona Mocănimea Gilăului.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60º. Se admit acoperișuri terasă doar parțial, caz în care terasele vor fi înierbate. Se admite montarea de panouri fotovoltaice

sau solare, cu condiția ca acestea să nu depășească 30% din suprafața totală a planului de învelitoare pe care sunt montate.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – șindrilă, ardezie, ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită, pentru acoperişuri înclinate, tencuieli sau placaj de lemn pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale.

Se interzice utilizarea tablei profilate și a tablei vopsite în afara celei gri mat pentru învelitori. Se înterzice utilizarea policarbonatului la construcții și împrejmuiri, a oricăror elemente de placaj din material plastic sau compozit.

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

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin casete luminoase cu dimensiunea maximă de 100x100 cm, litere volumetrice iluminate, sau pe totemuri – structuri special concepute pentru acest scop, în baza unui proiect arhitectural integrat. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public și vor fi autorizate odată cu imobilul sau ulterior.

3.9. Condiții de echipare edilitară

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare existente în zonă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine – în acest sens se vor utiliza bazine de retenție îngropate sau sisteme de reinfiltrare lentă.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din drumul de acces.

Canalizarea se va rezolva în sistem local, cu bazine vidanjabile sau cu microstații de epurare, apele convențional curate fiind colectate în bazine de retenție împreună cu pluvialul.

3.10. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Se va organiza un spațiu verde pe latura E, SE a parcelei, unde există vegetație înaltă nativă.

Arborii înalți vor fi plantați la mimin 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

3.11. Împrejmuiri

Se recomandă ca împrejmuirea să fie realizată din lemn sau alte materiale locale, respectând imaginea arhitecturii locale.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 1,50 metri.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. maxim = 30 % pentru toate utilizările admise

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. maxim = 0,9.

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Prezentul Regulament zonal de urbanism intră în vigoare cu data aprobării lui de către Consiliul local al comunei Mărișel.

Ulterior, se va putea modifica în baza altor documentații de urbanism prin elaborarea și aprobarea acestora de către Consiliul local al comunei Mărișel.

Întocmit,
arh. urb. Vlad NEGRU

Semnat digital de
Vlad-Andrei Negru
Motiv: RUR Specialist
cu drept de semnătură
exigențe DZ0 E F6 G6
Data: 2026.05.04
10:03:36 +03'00'