Marius-Iustinian ORZA
Arhitect Sef
Data: 23/9/2026 Ora: 09:18
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE GARDĂ

Marius-Iustinian [illegible]
Arhitect-Șef
Data: 23.9.2026 Ora: 09:18
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Amplasament:

Județul Cluj, Comuna MĂRIȘEL

Elaborator:

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ – JUDEȚUL CLUJ

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Calea Dorobanților nr. 106, Cluj-Napoca, Cluj

COORDONATOR RUR

Arhitect-Urbanist

Claudiu Daniel SALANȚĂ

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Claudiu-Daniel V. SALANȚĂ
arhitect-urbanist
BDD$_3$D$_{20}$E G$_9$
CERTIFICAT CU DREPT DE SEMNĂTURA

Întocmit/Redactat:

arh. urb Ioana OLTEAN

Marius Iustinian Ursa
Arhitect-Șef
Data: 23.9.2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

a. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unităților teritoriale de referință.
b. Regulamentul local de urbanism însoțește planșa de reglementări a Planului Urbanistic Zonal și detaliază prevederile cu caracter normativ.
c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.
d. Actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie în situația în care:
    - expiră termenul de valabilitate al documentației;
    - ulterior aprobării documentației au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei/unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism;
    - se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate și/sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentațiilor aprobate, în vigoare;
e. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se va face numai cu respectarea filierei de avizare de aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială, cu avizul Arhitectului-Șef al Județului Cluj.

2. Baza legală a elaborării

a. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:
    - LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și NORMELE METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233 din 26 februarie 2016.
    - REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525 din 27 iunie 1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Marius Iustinian Ursa
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

- LEGEA nr. 82 din 15 aprilie 1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinul MLPAT nr. 13N/10.03.1999 privind conținutul cadru și metodologia de elaborare a Planului Urbanistic General.
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată cu modificările ulterioare), precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

b. Regulamentul local de urbanism detaliază Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice unității administrativ teritoriale.
c. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse În documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii:
   - Planul de amenajare a teritoriului național

     LEGEA nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - **Secțiunea I - Rețele de transport**, cu modificările și completările ulterioare.
     LEGEA nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - **Secțiunea a II-a Apa**, cu modificările și completările ulterioare.
     LEGEA nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - **Secțiunea a III-a - Zone protejate**, cu modificările și completările ulterioare.
     LEGEA nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - **Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități**, cu modificările și completările ulterioare.
     LEGEA nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- **Secțiunea a V-a - Zone de risc natural**
     LEGEA nr. 190 din 9 iunie 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142 din 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - **Secțiunea VI - Zone cu resurse turistice,** cu modificările și completările ulterioare.
d. Planul de amenajare a teritoriului județului Cluj. Aprobat prin HCJ **nr.11 din 29.01.2025**

3. Domeniul de aplicare

a. Prevederile regulamentului local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, propuse în cadrul zonei reglementate.
   Eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire va avea la bază prevederile prezentului regulament local de urbanism. Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor legilor aplicabile, care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

Marius Iustinian Arhitect SRL
Data: 23.9.2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

b. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
c. Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală sau județeană solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
b. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. In med excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
c. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
d. Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului.

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

a. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
b. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
c. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute şi de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
d. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Marius Iustinian Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:13
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

e. Fac excepție de la prevederile alin. (d) construcțiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora
f. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura şi destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
g. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor și comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.
h. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
i. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
    (1) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
    (2) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
    (3) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petreliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații şi infrastructuri ori alte instalații eri construcții de acest gen.
b. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâşiile de siguranță și fâșiile de protecție.
c. Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, conform Planului de reglementări urbanistice.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
b. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (a), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
c. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
d. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
e. În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi trotuare, străzi pietonale, piețe

Marius Iustinian Ursa
Arhitect SRL
Data: 23.9.2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

f. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

a. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare şi de energie electrică, în caz contrar, se vor asigura măsuri alternative de asigurare a echipării tehnico-edilitare și cu obligativitatea să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
b. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face concomitent cu autorizarea realizării echipării edilitare sau ulterior autorizării acestora.
c. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
d. Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
e. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind rețeaua stradală vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare de telecomunicații și energie electrică.
f. La amplasarea de obiective noi din domeniul rețelelor edilitare se vor respecta distanțele și limitele zonelor de protecție conform normativelor în vigoare și a planului de reglementări urbanistice

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

a. Pentru a fi construibile, terenurile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
   (1) asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
   (2) asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
   (3) forma și dimensiunile loturilor trebuie să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.
b. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
c. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Marius Iustinian Ursa
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:18
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

a. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform prezentului regulament.
b. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi şi plantate și creșterea biodiversității în funcție de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.
c. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
    (1) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
    (2) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
d. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Marius-Iustinian ORZA
Arhitect Sef
Data: 23/9/2026 Ora: 09:18
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

EtM

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ECONOMICE TERȚIARE din Mărișel

1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată dezvoltării unor unități industriale, economice și/sau terțiare, fiind potrivită pentru construcții monovolumetrice sau pavilionare, care susțin creșterea economică a localității. Amplasamentele beneficiază de o accesibilitate ridicată, datorită proximității față de drumurile județene și comunale, iar delimitarea clară față de zonele de locuire asigură evitarea incompatibilității sau conflictelor funcționale.

1.1. Condiționări Generale

a. Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament;
b. Autorizarea construcțiilor este permisă doar dacă există acces direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă, la un drum public/ privat.
c. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuințe.
d. Orice intervenție admisă sau admisă cu condiții prin regulament va îndeplini concomitent următorii indicatori de sustenabilitate:
    (1) minim 2 specii diverse de arbori și/sau arbuști și/sau plante erbacee/ , din speciile menționate la punctul *3.10*, calculate la 5,000 mp suprafața reglementată.
    (2) minim 80% arbori maturi păstrați de pe suprafața reglementată;
    (3) construirea minim a unui cuib nou de păsări mici (conform dimensiunilor prezentate în anexa regulamentului local de urbanism), calculat la 10 000 mp din suprafața reglementată;
    (4) rezervor de apă pluvială de capacitate minim 5 000 litri calculați la 100 m² suprafață colectoare (totalul suprafețelor impermeabile – acoperiș, circulații auto și pietonale și circulații auto și pietonale permeabile)
    (5) minim 60% din terenul excavat să fie refolosit în amenajările exterioare;
    (6) minim 80% suprafață circulațiilor auto să fie permeabilă;
    (7) minim 60% din totalul materialelor utilizate să fie materiale ecologice certificate prin sistemul internațional EPD Environmental Product Declaration (detalii www.environdec.com). Acest indicator reprezintă un criteriu de atribuire obligatoriu în cadrul procedurii de licitație a lucrărilor de execuție.
    (8) minim 30%/ m³ din totalul materialelor utilizate să provină de la o distanță mai mică decât 50 km de zona reglementată. Acest indicator reprezintă un criteriu de atribuire obligatoriu în cadrul procedurii de licitație a lucrărilor de execuție.
    (9) Depunerea online DTAC
    (10) minim 20% din suprafața utilă să fie dedicată producătorilor locali;
    (11) prezența unui spațiu public amenajat ca loc de întâlnire;

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

(12) minim 30% din energia necesară să fie obținută din energie regenerabilă;

e. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind in sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. Servituți generale

a. Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/ sau a documentațiilor de urbanism, conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

a. Construcții cu funcțiune industrială, nepoluante (desfășurate sau nu în construcții industriale mari) unități cu capacitate mică/medie de producție, comerciale, de prestări servicii sau de depozitare precum centre agro-logistice, spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie, platformele și spațiile de depozitare a garaje pentru mașini agricole, utilaje, ateliere, stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii;

b. Construcții cu funcțiuni terțiare precum clădiri de birouri, instituții de cercetare și laboratoare, centre logistice, centre comerciale – mall, hipermarketuri, hale comerciale, spaţiile comerciale destinate comercializării produselor agroalimentare, stații de combustibili cu servicii aferente, stații de combustibili cu servicii aferente, cabinete de consultații medicale sau prim-ajutor organizate in cadrul unităților pentru angajații proprii, atunci când acestea sunt impuse de normele de funcționare in desfășurarea activității.

c. Sedii administrative, spații și anexe dedicate personalului.

d. Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, necesare desfășurării activității de bază, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiții

a. Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
   (1) Să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise
   (2) Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, mediu.

b. În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/ autorizația administratorului drumului.
   (1) Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de irigat spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea;
   (2) Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare utilizării funcționale permise, anexelor acestora și a dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
   (3) Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
   (4) Construcții și panouri publicitare;

c. Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie subterană. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

d. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor. Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

e. Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din articolul *„Condiții de acces și circulație”* și prevederilor de la articolul *„Caracteristici ale parcelelor”*.

f. Clădirile sau părțile de clădirile existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali. Construcțiile existente au obligația conformării la cerințele de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară;

2.3. Utilizări interzise

a. Exploatații și ferme agricole, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole.

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

b. Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice, de îmbunătățiri funciare, amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente.
c. Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
d. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
e. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

a. Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se va înscrie în tipologia specifice zonei rurale și va respecta prevederile Codului Civil. Construcțiile sau părțile de construcții existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

a. Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
   (1) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 2.000 mp;
   (2) frontul la stradă să fie de minim 20,0 metri;
   (3) față de condițiile de mai sus se admit abateri, de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada).
b. Realizarea de construcții noi pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus este interzisă;
c. Se permit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile minimale de mai sus, iar lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces;
d. Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi doar reabilitate fără însă a putea fi extinse sub nicio formă;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

a. Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5,0 m față de drumul public.
b. Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate conform planului de reglementări urbanistice.
c. În toate cazurile se va obține avizului administratorului drumului;

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

d. În cazul parcelelor de colț, alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

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

a. Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile noi vor fi amplasate conform planului de reglementări urbanistice.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

a. Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare;

3.5. Condiții de acces și circulații

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 3,50 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă; În cazul parcelelor aflate în zone unde construcțiile sunt amplasate în front continuu se admite ca accesul sa fie realizat printr-un gang cu o lățime de minim 2,0 m. În cazul în care e necesară asigurarea accesului vehiculelor de pompieri, acesta se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

b. Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesurile pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

c. Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

d. Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietate stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto

e. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

f. Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

g. Construcțiile comerciale vor avea asigurate accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență; Pentru toate categoriile de construcții și amenajări

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

se vor asigura accesur pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

h. Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice locale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

i. Pentru clădirile existente se vor conserva accesurile actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

3.6. Staționarea vehiculelor

a. Staționarea vehicule se realizează exclusiv în zona drumurilor publice, în spațiile special amenajate cu această destinație și în interiorul parcelelor. Locurile de parcare vor fi amenajate din materiale care să fie prietenoase cu mediul și care să poată permite reversibilitatea amenajării.

b. În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea va fi prevăzut cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,0 m.

c. 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;

d. Necesarul de parcaje pentru utilizările admise și a celor admise cu condiționări se va face conform Regulamentului General de urbanism.

e. Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

f. Se vor amenaja 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu dizabilități.

g. Parcelele cu mai mult de zece locuri de parcare trebuie să asigure cel puțin un punct de încărcare la 5 locuri de parcare.

h. Parcarea și staționarea vehiculelor și atelajelor în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

i. În vederea încurajării transportului velo - clădirile cu acces public vor fi prevăzute cu minim un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt va fi de 6,0 m și la coamă va fi de maxim 12,0 m.

b. Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției

Marius Iustinian Ursa
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor tine cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurile și debleurile, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

b. Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.

c. Fațadele construcțiilor propuse vor fi adaptate imaginii mediului rural și vor avea ca finisaj predominant lemnul, piatra sau orice material natural, mai puțin tabla.

d. Acoperișurile vor fi de tip șarpantă cu o pantă cuprinsă între 40 și 60 grade sau de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, doar dacă vor fi înierbate. Învelitoarea va fi realizată din șindrilă, țiglă ceramică, plăci de fibrociment, sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă 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 și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă.. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă;

e. Șarpantele vor fi obligatoriu prevăzute cu streașină de minim 40 de cm.

f. Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra și 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.

g. Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă,

Marius Iustinian Rusu
Arhitect SRL
Data: 23.9.2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

h. Signalistica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.

3.9. Condiții de echipare edilitară

a. **Realizarea rețelelor edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților 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, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație 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 nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Până la extinderea rețelelor edilitare în zonele unde nu există, asigurarea echipării edilitare se va face prin mijloace alternative, conform planului de reglementări edilitare.

b. **Apa potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială.** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/ sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 5,0 mc**;** Deversarea apelor uzate menajere sau pluviale pe domeniul public sau în pâraie și lacuri este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică;

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii;; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuției/ colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, în spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/ racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/ racord vor fi din același material ca și trotuarul/ spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/ racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/ racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/ racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

c. **Energie electrica, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate;
d. **Salubritate - Gospodăria** va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate și dublate de vegetație înaltă; Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinare și siguranța alimentelor, mediu, la o distanța de minim 50,0 m fața de locuințe și sursele de apă potabilă. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare;
e. Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
f. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Marius Iustinian Ursa
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

3.10. Spații verzi

a. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei;
b. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției;
c. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori maturi. Este obligatorie utilizarea vegetației specifice locale.
d. Se consideră arbore matur dacă diametrul trunchiului este de minim 30 de cm, iar coroana este la 1,00 m de la sol.
e. Se interzice plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.
f. Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza obligatoriu din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
g. Sunt interzise dalele din cauciuc pentru locurile de joacă pentru copii. Se vor folosi materiale naturale pentru atenuarea impactului, precum scoarța de lemn/ rumeguș.
h. Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
i. Suprafețele acoperite de vegetație erbacee vor intra în alcătuirea pajiștilor, fiind compuse din următoarele plante:
    - Ţepoşică *(Nardus stricta .)*
    - Arnică *(Arnica montana)*
    - Clopoței *(Campanula abietina Griseb și Campanula serrata)*
    - Vulturică *(Hieracium pilosella)*
    - Sunătoare *(Hypericum maculatur)*
    - Lăptiucă *(Scorzonera rosea)*
    - Unghia păsării *(Viola declinata)*

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

- Sclipeţi *(Potentilla erecta)*
- Scânteiuţă de munte. *(Potentilla ternate)*
- Grozamă (*Genista sagittali)*
- Brândușele de primăvară *(Crocus vernus / Crocus chrysanthus)*

Vegetatie înaltă și medie va fi compusă din următoarele specii locale:

- Brad (Abies alba)
- Molid (Picea abies)
- Pin (Pinus sylvestris)
- Larice, Zadă (Larix decidua)
- Ienupăr (Juniperus communis)
- Jneapăn (Pinus mugo)
- Afin (Vaccinium myrtillus)
- Păducel (Crataegus monogyna)

3.11. Împrejmuiri

a. Spațiile publice nu vor fi prevăzute cu împrejmuire – excepție făcând cele impuse de normele de siguranță.

b. În cazul în care sunt impuse împrejmuirile conform normelor de siguranță, acestea vor fi realizate din stâlpi de lemn dispuși la o distanță de 2-4 m unul de celălalt și scânduri de lemn orizontale (maxim 4 bucăți) cu interspații de minim 15 cm între ele și o înălțime maximă de 1,40 m. Se va păstra aspectul natural al lemnului în ceea ce privește textura și culoarea , fiind interzisă tratarea acestuia prin băițuire, vopsire, ș.a.).

c. Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;

d. Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

e. Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mejde; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor;

f. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, inox ș.a.) sau a oricăror altor materiale decât cel permis (lemn) cu excepția elementelor de susținere metalice care vor fi obligatoriu de culoare gri sau negru.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim= 55 %

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim= 0,9

Marius Iustinian Ursan
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:13
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceluiași circuit de avizare și aprovare ca și documentația inițială.

Marius Iustinian Ursan
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
).00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

Va – ZONA VERDE DE AGREMENT

1. CARACTERUL ZONEI

Zone verzi dedicată parcurilor, dotărilor de sport și agrement precum și zonele din proximitatea pădurilor, apelor și cele care separă UTR-uri cu funcțiuni diferite. Au de asemenea rol de coridoare ecologice, protecție, delimitare și separare a funcțiunilor în scopul integrării zonelor urbanizate în cadrul natural.

1.1. Condiționări Generale

a. Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament;

b. Autorizarea construcțiilor este permisă doar dacă există acces direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă, la un drum public/ privat.

c. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuințe.

d. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări este condiționată de luarea măsurilor de înlăturare a riscurilor. Zonele afectate de alunecări de teren vor face obiectul cu prioritate a lucrărilor de împădurire și de combatere a excesului de umiditate și a lucrărilor de punere în siguranță.

e. Orice intervenție admisă sau admisă cu condiții prin regulament va îndeplini concomitent următorii indicatori de sustenabilitate:

(1) minim 2 specii diverse de arbori și/sau arbuști și/sau plante erbacee/ , din speciile menționate la punctul *3.10*, calculate la 5,000 mp suprafața reglementată.

(2) minim 80% arbori maturi păstrați de pe suprafața reglementată;

(3) construirea minim a unui cuib nou de păsări mici (conform dimensiunilor prezentate în anexa regulamentului local de urbanism), calculat la 10 000 mp din suprafața reglementată;

(4) rezervor de apă pluvială de capacitate minim 5 000 litri calculați la 100 m^2 suprafață colectoare (totalul suprafețelor impermeabile – acoperiș, circulații auto și pietonale și circulații auto și pietonale permeabile)

(5) minim 60% din terenul excavat să fie refolosit în amenajările exterioare;

(6) minim 60% din totalul materialelor utilizate să fie materiale ecologice certificate prin sistemul internațional EPD Environmental Product Declaration (detalii www.environdec.com). Acest indicator reprezintă un criteriu de atribuire obligatoriu în cadrul procedurii de licitație a lucrărilor de execuție.

(7) minim 30%/ m^3 din totalul materialelor utilizate să provină de la o distanță mai mică decât 50 km de zona reglementată. Acest indicator

Marius Iustinian Ursa
Arhitect SRL
Data: 23.9.2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

reprezintă un criteriu de atribuire obligatoriu în cadrul procedurii de licitație a lucrărilor de execuție.

(8) Depunerea online DTAC

(9) Prezența unui spațiu public amenajat ca loc de întâlnire;

f. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind in sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. Servituți generale

a. Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/ sau a documentațiilor de urbanism, conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

a. Amenajarea de locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri și dotări sportive (terenuri de sport, construcții destinate activităților sportive), plantații, mobilier urban, amenajări peisagere;

b. Amenajări de zone de promenadă și recreere în zonele verzi și perimetrelor de protecție a apelor, dotate cu locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, mobilier urban, edicule componente ale amenajării, ș.a. inclusiv sisteme de alei pietonale/velo, vegetație;

c. Amenajări și lucrări tehnico-edilitare necesare desfășurării activității de bază precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

2.2. Utilizări admise cu condiții

Marius Iustinian Rusu
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

a. În zona drumurilor publice și aleilor interioare cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranța și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
   (1) Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de irigat spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea;
   (2) Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și a dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
   (3) Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
   (4) Construcții și panouri publicitare;
b. Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, atunci când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
c. Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din articolul „Condiții de acces și circulație" și ale prevederilor de la articolul „Caracteristici ale parcelelor".
d. Construcțiile sau părțile de construcții existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

2.3. Utilizări interzise

a. Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ‚utilizări admise cu condiționări"; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurile reutilizabile; Exploatații agricole;
b. Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele,

Marius Iustinian Ursa
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

barajele și alte lucrări hidrotehnice, de îmbunătățiri funciare, amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente.

c. Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
d. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
e. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

a. Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se va înscrie în tipologia specifice zonei rurale și va respecta prevederile Codului Civil. Construcțiile sau părțile de construcții existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

a. Se recomanda ca parcela minima amenajata să aibă o suprafaţă de cel puţin 5.000,0 mp

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

a. Se vor stabili prin proiect conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare, nefiind impuse retrageri minime față de aliniament.

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

a. Se vor stabili prin proiect conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare, nefiind impuse retrageri minime față de limitele laterale/posterioară.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

a. Se vor stabili prin proiect conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare, nefiind impuse retrageri minime față de construcții.

3.5. Condiții de acces și circulații

a. Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice, a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, de întreținere a spațiilor verzi, locuire sau funcțiuni complementare locuirii sau pentru situații de urgență, cu condiția de a fi realizate din materiale permeabile.
b. Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesurile pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

c. Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
d. Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietate stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
e. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

3.6. Staționarea vehiculelor

a. Staționarea autovehiculelor este interzisă; Prin excepție, staționarea autovehiculelor este permisă doar pe perioada realizării sau întreținerii lucrărilor de amenajare sau pentru situații de urgență
b. În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea va fi prevăzut cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,0 m. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m;
c. Staționarea vehicule se realizează exclusiv în zona drumurilor publice, în spațiile special amenajate cu această destinație. Locurile de parcare vor fi amenajate din materiale care să fie prietenoase cu mediul și care să poată permite reversibilitatea amenajării.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

a. Pentru edicule/construcțiile prevăzute a putea fi realizate în zonă, conform prevederilor legale completate de specificațiile din prezentul regulament, regimul maxim de înălțime va fi demisol sau parter. Pentru amenajări, puncte de observare se stabilește o înălțime maximă de 15,0 – aceasta poate fi ajustată prin intermediul unei documentații de urbanism (PUD) până la înălțimea maximă admisă de 25,0.
b. Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
b. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica ș.a., depreciază valorile specificului spațiului rural valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 08:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor tine cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurile și debleurile, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj și în specificul arhitectural.

c. **Volumetria** va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Se interzice utilizarea culorile stridente și atipice specificului local. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, albastru, verde ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului.

d. Construcțiile, ediculele și amenajările vor fi realizate cu finisaje din lemn, piatră specifice zonei care să asigure o integrare cât mai bună a acestora în peisaj, fiind de dorit minimizarea la strictul necesar tehnic la a intervențiilor din alte materiale. Materiale vor fi lăsate aparent și nu vor fi vopsite decât în cazurile în care se impune din punct de vedere tehnic caz în care se va respecta o cromatică specifică zonei.

e. **Acoperișurilor** vor fi de tip șarpantă cu o pantă cuprinsă între 45 și 60 de grade. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă 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 culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă de culoare gri/neagră. Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

f. **Tâmplăriile (uși și ferestre)** vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea, împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de 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

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetație; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

g. La construcțiile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ornamente de lemn, piatră, ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

h. Signalistica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.

i. Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele. Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul de signalistică de la nivelul județului, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 m x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

j. Spațiile publice - intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața spațiului public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

3.9. Condiții de echipare edilitară

a. **Realizarea rețelelor edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților 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, telecomunicații,

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație 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 nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

b. **Apa potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială.**Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/ sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; **Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,0 mc;** Deversarea apelor uzate menajere sau pluviale pe domeniul public sau în pâraie și lacuri este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct întru-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuției/ colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, în spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/ racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/ racord vor fi din același material ca și trotuarul/ spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/ racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/ racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/ racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

c. **Energie electrica, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate;

d. **Salubritate - Gospodăria** va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate și dublate de vegetație înaltă; Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinare și siguranța alimentelor, mediu, la o distanța de minim 50,0 m fața de locuințe și sursele de apă potabilă. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare
e. Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
f. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

3.10. Spații verzi

a. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei;
b. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției;
c. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori maturi. Este obligatorie utilizarea vegetației specifice locale.
d. Se consideră arbore matur dacă diametrul trunchiului este de minim 30 de cm, iar coroana este la 1,00 m de la sol.
e. Se interzice plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.
f. Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza obligatoriu din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23.9.2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.

g. Sunt interzise dalele din cauciuc pentru locurile de joacă pentru copii. Se vor folosi materiale naturale pentru atenuarea impactului, precum scoarța de lemn/ rumeguș.

h. Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

i. Suprafețele acoperite de vegetație erbacee vor intra în alcătuirea pajiștilor, fiind compuse din următoarele plante:

- Ţepoşică *(Nardus stricta .)*
- Arnică *(Arnica montana)*
- Clopoței *(Campanula abietina Griseb și Campanula serrata)*
- Vulturică *(Hieracium pilosella)*
- Sunătoare *(Hypericum maculatur)*
- Lăptiucă *(Scorzonera rosea)*
- Unghia păsării *(Viola declinata)*
- Sclipeţi *(Potentilla erecta)*
- Scânteiuță de munte. *(Potentilla ternate)*
- Grozamă (*Genista sagittali)*
- Brândușele de primăvară *(Crocus vernus / Crocus chrysanthus)*

Vegetatie înaltă și medie va fi compusă din următoarele specii locale:

- Brad (Abies alba)
- Molid (Picea abies)
- Pin (Pinus sylvestris)
- Larice, Zadă (Larix decidua)
- Ienupăr (Juniperus communis)
- Jneapăn (Pinus mugo)
- Afin (Vaccinium myrtillus)
- Păducel (Crataegus monogyna)

3.11. Împrejmuiri

a. Spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu împrejmuire – excepție făcând cele impuse de normele de siguranță.

b. În cazul în care sunt impuse împrejmuirile conform normelor de siguranță, acestea vor fi realizate din stâlpi de lemn dispuși la o distanță de 2-4 m unul de celălalt și scânduri de lemn orizontale (maxim 4 bucăți) cu interspații de minim

Marius Iustinian Ursan
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

15 cm între ele și o înălțime maximă de 1,40 m. Se va păstra aspectul natural al lemnului în ceea ce privește textura și culoarea , fiind interzisă tratarea acestuia prin băițuire, vopsire, ș.a.).

c. Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;

d. Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

e. Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mejde; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor;

f. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, inox ș.a.) sau a oricăror altor materiale decât cel permis (lemn) cu excepția elementelor de susținere metalice care vor fi obligatoriu de culoare gri sau negru.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.5. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim= 10 %

4.6. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim= 0,05

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceluiași circuit de avizare și aprovare ca și documentația inițială.

Marius Iustinian Ursan
Arhitect SRL
Data: 23.9.2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

Ccr – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

1. CARACTERUL ZONEI

Zona destinată atât drumurilor, ca și căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor, cât și infrastructurii tehnico-edilitate (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică, ș.a.). Zona drumurilor publice este compusă din ampriză, zonele de siguranță și zonele de protecție. Fac parte integrantă din drum: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcţiile de apărare şi consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire şi staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră şi alte dotări pentru siguranţa circulaţiei, terenurile şi plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puţin zonele de protecţie, precum și clădirile de serviciu şi orice alte construcţii, amenajări sau instalaţii destinate apărării sau exploatării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente

1.1. Condiționări Generale

a. Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament;
b. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări ale planului urbanistic zonal este condiţionată de luarea măsurilor de înlăturare a riscurilor. Zonele afectate de alunecări de teren vor face obiectul cu prioritate a lucrărilor de împădurire și de combatere a excesului de umiditate și a lucrărilor de punere în siguranță.

1.2. Servituți generale

a. Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/ sau a documentațiilor de urbanism, conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

a. Amenajări şi lucrărilor tehnico-edilitare, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

b. Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

2.2. Utilizări admise cu condiții

a. În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâşiile de siguranţa şi fâşiile de protecţie, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:

(1) Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de irigat spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea;

(2) Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și a dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.

(3) Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;

(4) Construcții și panouri publicitare;

b. Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, atunci când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

c. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor. Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități. Deţinătorii de construcţii sau de instalaţii amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei

2.3. Utilizări interzise

a. Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele şi alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă.

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

b. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări; Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
c. Desființarea sau alterarea lucrărilor de imbunătățire funciară;
d. 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. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localităţii, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie. În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcţii, panouri publicitare sau instalaţii care periclitează siguranța circulației

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Clădirile sau părţile de clădiri existente aflate în ampriza drumurilor nu vor putea fi amplificate, ci doar desființate. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agiculturii, atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

a. Nu este cazul;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

a. Nu este cazul; Amplasarea refugiilor/stațiilor pentru mijloacele de transport în comun se va face în exteriorul zonei carosabile.

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

a. Nu este cazul;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

a. Nu este cazul;

3.5. Condiții de acces și circulații

a. Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații; Nodurile/intersecțiile cu drumurile de rang inferior vor fi amenajate pe o distanță de minim 25 m din axul drumului.

Marius Iustinian Ursa
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

b. Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

3.6. Staționarea vehiculelor

a. Drumurile naționale/județene/comunale vor fi prevăzute cu staţii amenajate în afara fluxului circulaţiei, pentru oprirea mijloacelor de transport în comun. Semnalizarea unitară şi amenajarea acestora va fi realizată de așa natură încât să nu conducă la deprecierea valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, sau sa intre în contradicție cu aspectul general al zonei. Amplasarea stațiilor pentru aceste mijloace se stabileşte de administratorul drumului împreună cu Poliția rutieră, oficiile rutiere judeţene şi cu deţinătorii vehiculelor de transport în comun.
b. Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul drumurilor publice; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; 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.
c. Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
d. Drumurile naționale și județene vor fi prevăzute cu platforme de odihnă. Se recomandă realizarea unor platforme dedicate pentru stațiile de încărcare automobile electrice

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

a. Nu este cazul. Pentru stațiile destinate mijlocelelor de transport în comun, regimul de înălțime va fi parter. Totemurile nu vor depăși o înălțime de 10,0 – 12,0 m.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

a. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei;
b. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior, conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica ș.a., depreciază valorile specificului spațiului rural montan, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor tine

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
0.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurile și debleurile, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj și în specificul arhitectural montan.

c. Signalistica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.

3.9. Condiții de echipare edilitară

a. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcţionării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecţia mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate şi pluviale în pâraie sau lacuri. Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

b. Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații 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, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. 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;

c. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate;

d. Salubritate - Platformele de staționare/repaus vor fi prevăzute cu pubele; În zonele cu atracție turistică pubelele vor fi amplasate în soluție subterană;

3.10. Spații verzi

a. Drumurile publice vor fi prevăzute cu perdele verzi și/sau arbori de aliniament care vor fi realizate prin utilizarea vegetației specifice locale, singurele specii permise a se planta fiind:

- Ţepoşică *(Nardus stricta .)*
- Arnică *(Arnica montana)*
- Clopoței *(Campanula abietina Griseb și Campanula serrata)*
- Vulturică *(Hieracium pilosella)*
- Sunătoare *(Hypericum maculatur)*
- Lăptiucă *(Scorzonera rosea)*
- Unghia păsării *(Viola declinata)*
- Sclipeţi *(Potentilla erecta)*
- Scânteiuţă de munte. *(Potentilla ternate)*

Marius Iustinian Ilyes
Arhitect SRL
Data: 23.9.2026 Ora: 09:15
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

- Grozamă (*Genista sagittali)*
- Brândușele de primăvară *(Crocus vernus / Crocus chrysanthus)*
- Brad (Abies alba)
- Molid (Picea abies)
- Pin (Pinus sylvestris)
- Larice, Zadă (Larix decidua)
- Ienupăr (Juniperus communis)
- Jneapăn (Pinus mugo)
- Afin (Vaccinium myrtillus)
- Păducel (Crataegus monogyna)

b. Se interzice plantarea de specii exogene – orice altă specie decât cele menționate mai sus ca și specii permise. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.

3.11. Împrejmuiri

a. Spațiile publice nu vor fi prevăzute cu împrejmuire – excepție făcând cele impuse de normele de siguranță.
b. În cazul în care sunt impuse împrejmuirile conform normelor de siguranță, acestea vor fi realizate din stâlpi de lemn dispuși la o distanță de 2-4 m unul de celălalt și scânduri de lemn orizontale (maxim 4 bucăți) cu interspații de minim 15 cm între ele și o înălțime maximă de 1,40 m. Se va păstra aspectul natural al lemnului în ceea ce privește textura și culoarea , fiind interzisă tratarea acestuia prin băițuire, vopsire, ș.a.).
c. Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
d. Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
e. Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mejde; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor;
f. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, inox ș.a.) sau a oricăror altor materiale decât cel permis (lemn) cu excepția elementelor de susținere metalice care vor fi obligatoriu de culoare gri sau negru.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.5. Procentul de ocupare al terenului

a. Nu este cazul

4.6. Coeficientul de utilizare al terenului

a. Nu este cazul

Marius Iustinian Ursan
Arhitect SRL
Data: 23/9/2026 Ora: 09:13
Motiv: Eliberare document

Calea Dorobanților, nr. 106,
CP. 400609, Cluj-Napoca
.00; Fax +40 372 64.00.70;
infopublic@cjcluj.ro

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceluiași circuit de avizare și aprovare ca și documentația inițială.

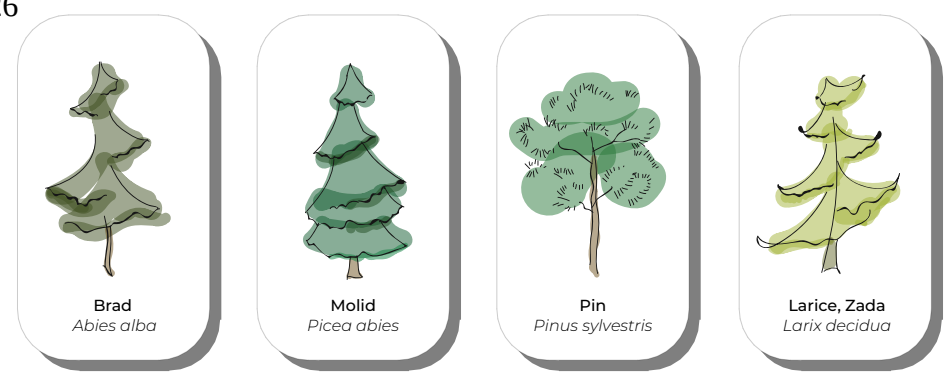
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Calea Dorob
CP. 40060
Tel. +40 372 64.00.00; Fax +4
infop

Marius-Iustinian ORZA
Arhitect Sef
Data: 23/9/2026 Ora: 09:18
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

Anexa RLU

Vegetație înaltă și medie:



Vegetație erbacee:

* Vegetația erbacee specifică a fost desemnată conform ghidului: SPECII DE PLANTE INDICATOARE PENTRU PAJIȘTILE CU VALOARE NATURALĂ RIDICATĂ Contract de servicii C/511/1/1/S/14/00/15/S0 din 30.01.2015

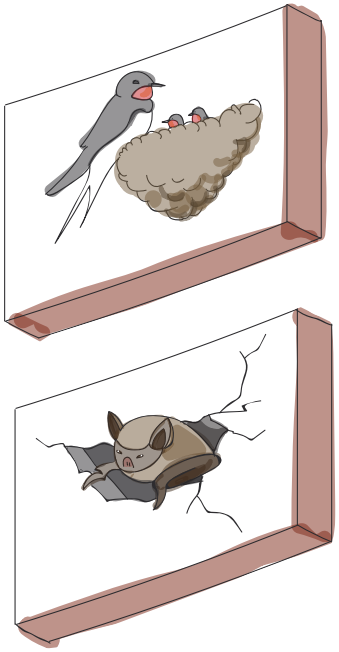
Specii permise prin regulament

Nr. Planșă
A.1.

Calea Dorob
CP. 40060
Tel. +40 372 64.00.00; Fax +4
infop

Marius-Iustinian ORZA
Arhitect Sef
Data: 23/9/2026 Ora: 09:18
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

1. Conservarea cuiburilor și locurilor de adăpostire



Factori importanți în etapele de planificare ale șantierului:

1. Investigarea speciilor existente;
2. Verificarea suprapunerii lucrărilor cu perioadele sensiblie pentru animale (ex. depunerea ouălelor);
3. Anticiparea impactului lucrărilor asupra speciilor prezente;
4. Pregătirea măsurilor compensatorii - instalarea cuiburilor artificiale;

2. Integrarea cuiburilor artificiale în cadrul termosistemului. sau a profilelor de scurgere cu loc de adăpostire pentru păsări.

Imaginea 1 - Cuib de rândunică și liliac în crăpătura peretelui

Imaginea 2 -Exemple cuiburi artificiale integrate în termositem, ©LPO

Specie	Diametru orificiu de intrare (mm)	Dimensiune plan interior (cm)	Înălțime interioară (cm)	Distanța între orificiu și baza cuibului (cm)	Înălțime recomandată de montare (m)
Pițigoi negru	25–27	10×10	17	11	2-4
Pițigoi albastru	26–28	13×13	23	17	2–5
Pițigoi mare, vrabie de câmp	32	14×14	23	17	2–6
Vrabie de casă	32–40	14×14	23	17	3–8
Codroș de frunte albă	orificiu oval: 32 mm lățime × 46 mm înălțime	14×14	23	17	1,5–4
Sfrâncioc	46–50	18×18	28	21	min. 4 m / 6–10 m
Gaiță / graur	46–50	18×18	28	21	min. 4 m / 6–10 m

Pentru aprofundarea informațiilor prezentate recomandăm accesarea informațiilor oferite de Ligue pour la Protection des Oiseaux - https://www.lpo.fr/

Dimensiuni cuiburi păsări

Nr. Planșă
A.2.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Calea Dorob
CP. 40060
Tel. +40 372 64.00.00; Fax +4
infop

Marius-Iustinian ORZA
Arhitect Sef
Data: 23/9/2026 Ora: 09:18
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

Amenajarea și întreținerii suprafețelor permeabile

Reducerea șiroirii. Prin absorbția apei, se diminuează volumul și viteza de scurgere la suprafață, prevenind astfel supraîncărcarea rețelelor de canalizare și reducând riscul de inundații.

Reîncărcarea pânzei freatice. Infiltrarea apei prin sol contribuie direct la alimentarea rezervelor de apă subterană.

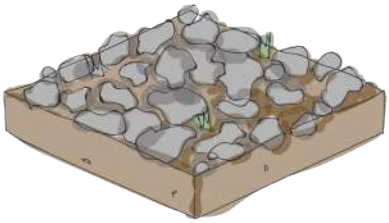
Filtrare naturală. Solul acționează ca un filtru biologic, captând și fixând poluanții particulari.
Combaterea insulei de căldură Suprafețele permeabile, în special cele vegetale, susțin procesul de evapotranspirație, care răcește aerul și reduce temperaturile ridicate din zonele construite.

Suport pentru biodiversitate. Aceste suprafețe creează micro-habitate pentru flora și fauna urbană, contribuind la continuitatea ecologică.

Tipuri de suprafețe permeabile:

· Pământul viu. Reprezintă „optimul" de funcționalitate ecologică, având capacitatea maximă de a susține biodiversitatea și de a stoca carbonul.
· Suprafețe semi-permeabile: (Pavaje cu rosturi largi, beton poros, pietriș) Oferă o soluție tehnică pentru zonele circulabile, dar au o pondere ecologică mai mică.

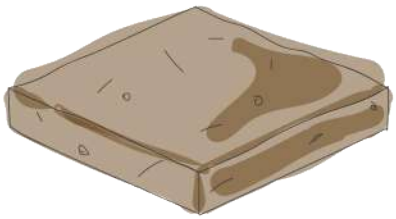
1. rumeguș



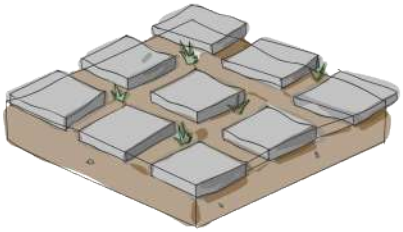
2. rocă vulcanică/ pietriș

3. lemn

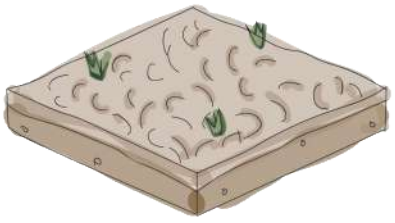
4. așchii de lemn



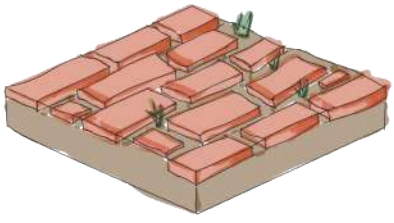
5. pământ bătătorit



6. dale din piatră așezate cu rosturi largi



7. mulci din scoarță



8. cărămidă așezată cu rosturi largi

9. nisip

Materiale permeabile

Nr. Planșă
A.3.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Calea Dorob
CP. 40060
Tel. +40 372 64.00.00; Fax +4
infop

Marius-Iustinian ORZA
Arhitect Sef
Data: 23/9/2026 Ora: 09:18
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 61/23.09.2026

Avantajele utilizării rigolelor naturale

- Costuri reduse: Gestiunea apei la suprafață, pe teren natural vegetalizat, costă între 20 și 50 €/m³, în timp ce sistemele clasice cu conducte și structuri din beton pot ajunge la 1000 €/m³.
- Rigola este considerată cea mai simplă tehnică alternativă, fiind cel mai ușor de întreținut și cel mai puțin costisitoare soluție de infiltrare.
- Prin infiltrarea la sursă, se reduce necesitatea extinderii rețelelor de canalizare și a construcției de bazine de retenție îngropate, care sunt costisitoare.
- Solul și vegetația acționează ca un filtru biologic, fiind capabile să capteze și să degradeze poluanții (metale grele, hidrocarburi) chiar în primii centimetri de sol.
- Aceste rigole încetinesc viteza apei și reduc volumele de șiroire, prevenind astfel saturarea rețelelor de canalizare și inundațiile din zonele joase ale orașului.
- Vegetația din rigole contribuie la răcirea microclimatului prin procesul de evapotranspirație, reducând efectul de insulă de căldură.
- Rigolele naturale creează coridoare ecologice și habitate pentru diverse specii de plante și animale, intensificând contactul cetățenilor cu natura.
- Apa colectată în aceste rigole servește ca o resursă prețioasă pentru irigarea directă a vegetației și a arborilor din proximitate, asigurându-le o creștere mai bună.
- Dacă sunt proiectate corect pentru a se drena în maxim 24-48 de ore, acestea nu permit stagnarea apei și, prin urmare, nu favorizează dezvoltarea larvelor de țânțari.

Rogoz
Carex spp.

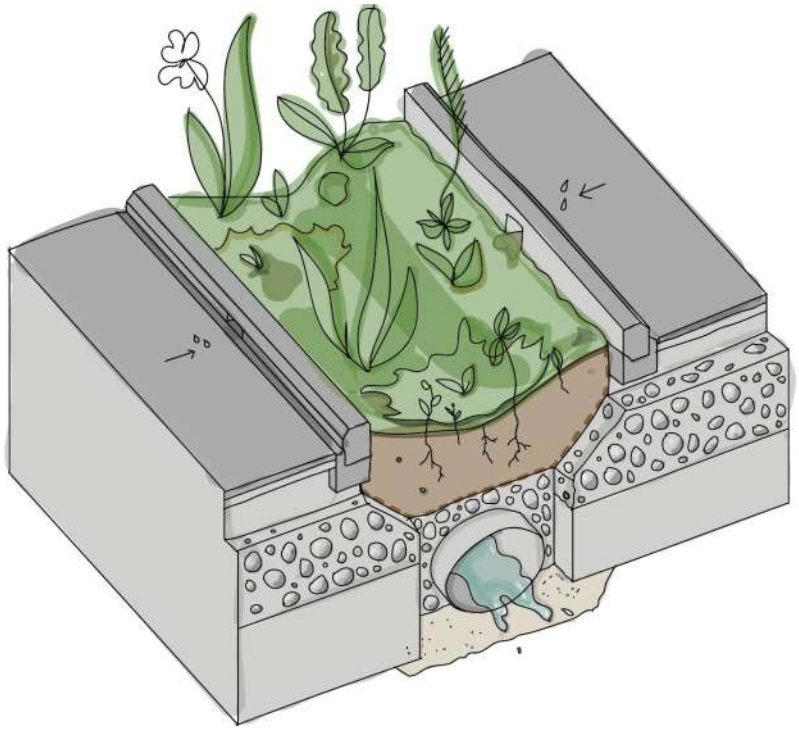
Junc
Juncus effusus

Stânjenel galben
Iris pseudacorus

Iarba alba
Phalaris arundinacea

Stratificație recomandată:

1. Stratul de suprafață - Compus din specii rezistente la variații hidrice mari, care ajută la menținerea permeabilității prin sistemul radicular. Rigola prezintă o adâncime ușoară pentru a permite acumularea temporară a apei. La baza acestuia se află un strat de pământ fertil, bogat organic, care permite dezvoltarea plantelor și acționează ca un prim filtru biologic pentru poluanți.
2. Geotextil de separare.
3. Stratul de drenare compus din pietriș cu goluri incepând de la 30% pentru stocarea volumelor mari de apă.
4. Dren de evacuare. În anumire situații se poate instala un dren de evacurare pentru elimina sau recircula surplusul de apă.



Bibliografie: ORILLARD, Florence (Autor principal, Cerema DterMed). Guide technique « Ville Perméable » : Rapport d'étude. Métropole Nice Côte d'Azur, Mai 2025 · CEREMA. Plan National d'Adaptation au Changement Climatique – Évaluation des enjeux trafic via l'utilisation d'un modèle de déplacement. Rapport d'étude, 2014

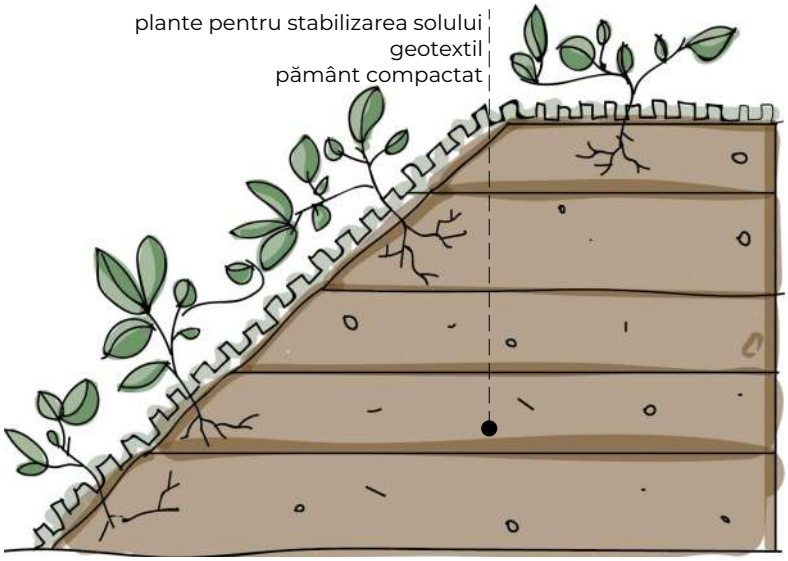
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Calea Dorob
CP. 40060
Tel. +40 372 64.00.00; Fax +4
infop

Marius-Iustinian ORZA
Arhitect Sef
Data: 23/9/2026 Ora: 09:18
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 61/23.09.2026

Avantajele utilizării zidurilor de sprijin naturale

Utilizarea zidurilor de sprijin realizate din teren natural (armat) sau din piatră prezintă o serie de avantaje tehnice, economice și estetice precum: ,
- Integrare armonioasă în peisaj. Datorită aspectului natural, acestea nu fragmentează vizual mediul înconjurător.
- Durabilitate și stabilitate: Oferă stabilitate pe termen lung și o rezistență ridicată, durata de viață proiectată putând ajunge la 100 de ani.
- Se pot adapta pe forma terenului și permit utilizarea diferitelor tipuri de vegetație specifice zonei.
- Permit reutilizarea pământului local pentru umplutură și, de cele mai multe ori, nu necesită sprijiniri exterioare complexe în timpul execuției.
- Se pot construi folosind utilaje și tehnici standard pentru terasamente.
- Fațadele din piatră permit trecerea apei, prevenind acumularea presiunii hidrostatice în spatele peretelui.
- Gabioanele pot fi asamblate și preumplute rapid, reducând timpul de șantier.
- Sunt recomandate pentru terenurile predispuse la tasări, fiind structuri mai flexibile decât zidurile masive din beton
- Permit utilizarea unor pietre de mărimi și culori diferite pentru a satisface exigențele arhitecturale.



Plante recomandate pentru zidul de sprijin

Bârcoace
Cotoneaster horizontalis

Iedera
Hedera helix

Cimbrișor de câmp
Thymus serpyllum

Ienupăr târâtor
Juniperus horizontalis

Realizarea zidurilor de sprijin

Nr. Planșă
A.5.