



str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ELABORARE PUZ – PENTRU REGLEMENTARE PARCELARE SI  
CONSTRUIREANSAMBLU LOCUINTE**  
com. FELEACU nr. FN, jud. CLUJ

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## **BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

1.	BORDEROU
2.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA
3.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII
4.	DISPOZITII GENERALE
5.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
6.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
7.	PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## **LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

Unitatile Teritoriale de Referinta care se regasesc in cadrul Planului Urbanistic Zonal in concordanta cu simbolurile adaptate in P.U.G. sunt urmatoarele:

<b>UTR L1</b>	<b>LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME (S)+P+E</b>
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

<b>UTR M1</b>	<b>ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME (S)+P+E</b>
-------------------	------------------------------------------------------

Beneficiar  
Adresă amplasament  
Data

Proorocu Marian  
Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj  
iunie 2018

## LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII

### 1. ABREVIERI

<b>PUG</b>	PLAN URBANISTIC GENERAL
<b>PUZ</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<b>PUD</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<b>RGU</b>	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
<b>RB</b>	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
<b>RLU</b>	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
<b>UTR</b>	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
<b>POT</b>	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
<b>CUT</b>	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
<b>HGR</b>	HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI
<b>OG</b>	ORDONANTA GUVERNAMENTALA
<b>MLPAT</b>	MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
<b>MTCT</b>	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI
<b>CNMASI</b>	COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE
<b>CU</b>	CERTIFICAT DE URBANISM
<b>DTAC</b>	DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
<b>PSI</b>	NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR
<b>DN</b>	DRUM NATIONAL
<b>DJ</b>	DRUM JUDETEAN
<b>DC</b>	DRUM COMUNAL
<b>P+(...)E</b>	PARTER + (...) ETAJE
<b>P+(...)Er</b>	PARTER + (...) ETAJ RETRAS

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## 2. DEFINITII

1. **ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform clasificarii activitatilor din economia nationala.
2. **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
3. **INSTITUTII SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier - crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier, etc.
4. **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o gama larga de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comert, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanta, servicii pentru intreprinderi, etc.).
5. **COMERT EN GROS** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.
6. **COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta, centre de cartier.
7. **IMM** = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:
  - unitati micro - sub 10 angajati;
  - unitati mici - intre 10 si 100 angajati;
  - unitati mijlocii - intre 100 si 500 angajati;

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreg teritoriul localitatii.

R.L.U. detaliaza prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, aplicandu-le la situatia concreta a localitatii studiate.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numarului si a datei aprobarii).

### 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu";
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III - a - zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata cu:
  - Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;
  - Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;
- Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

- Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;
- Hotararea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;

### 3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este formată din parcela aflată în intravilanul localității Feleacu, este situat în partea nord-vestica a comunei.

R.L.U. constituie partea descriptiva operationala a P.U.Z.-ului care detaliaza reglementari concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor necesare in limitele teritoriului studiat, respectiv locuintele, precum si utilitatile ce se impun.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitara, caile de comunicatii cat si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se coreleaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism Feleacu nr. 13/2007

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construire cladire de locuinte.

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

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

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Se vor respecta urmatoarele prioritati:

- Crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.



---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

- Completarea zonelor cu specific industrial prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către Primăria Feleacu cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundărilor, a măsurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conform și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelițoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit sau arheologic de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național. De aceea în cazul situării zonei studiate în PUZ în aria de influență a unor vestigii arheologice emiterea autorizației de construire se va face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Zona de protecție și servitute a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare conform STAS nr. 8591/1-91 menționează:

- conductele de apă se vor poza subteran la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță de minim 3 ml de fundațiile construcțiilor iar la punctele de intersecție, la minim 40 cm și întotdeauna deasupra canalizării;

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natură și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar constructii si instalatii aferente drumurilor publice, parcaje, spatii de deservire, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la domeniile publice se va face in conformitate cu autorizatia de construire eliberata de Primaria Feleacu.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

De la dispozitiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

Se vor autoriza numai constructii cu echipament tehnico-edilitar la nivelul normelor europene.

Se va separa canalizarea menajera de cea pluviala

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

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

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile prezentului P.U.Z.

Parcelele vor avea forma dreptunghiulara, urmarind panta naturala a terenului. Pentru ca o parcela sa fie construibila, aceasta trebuie sa aiba o latime de minimum 12m si o suprafata de cel putin 1000mp.

Orice intentie care nu se conformeaza celor avizate si aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar sa urmeze procedurile similare de avizare si aprobare urmate de prezenta documentatie.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

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

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primării conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul General de Urbanism.

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile publice sau dotari noi se vor asigura obligatoriu parcaje si garaje suficiente (conform RGU) in interiorul parcelei.

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea prezenta este cea de locuinte. Ca subunitate functionala parcelele reglementate se incadreaza in UTR-ul arondat activităților de locuire, UTR 13. Prin prezentul regulament de urbanism si prin prezenta documentatie PUZ se dorește încadrarea loturilor adiacente drumului în parcele individuale cu indicativul

- **UTR L1 – LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME (S)+P+E**
- **UTR M1 – ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME (S)+P+E, DISPUSE IN REGIM IZOLAT**

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## **IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

### **STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI**

#### **SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

---

**ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA**

**ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI**

**ARTICOLUL 4 – SERVITUTI**

#### **SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

**ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE**

**ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI**

**ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE**

#### **SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

**ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

**ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**ARTICOLUL 10- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI  
POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**ARTICOLUL 11-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAS PARCELA**

**ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII**

**ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

**ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI**

**ARTICOLUL 18 – IMPREJMUIRI**

#### **SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

**ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM  
DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE**

---

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A

### UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA L1

#### **LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE, CU MAXIM DOUA UNITATI LOCATIVE, CU REGIM DE INALTIME S+P+E**

#### SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

---

##### **ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA**

In ceea ce priveste stadiul actual, inainte de aprobare PUZ, zona este descrisa de terenuri arabile/livezi. Functiunea predominanta propusa este locuirea.

##### **ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

In ceea ce priveste stadiul actual, inainte de aprobare PUZ, zona nu are functiuni complementare, ea fiind ocupata de terenuri arabile/liveri. Functiunile complementare propuse sunt urmatoarele: anexe gospodaresti, garaje si servicii.

##### **ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI**

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni 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 documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

##### **ARTICOLUL 4 – SERVITUTI**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

Printr-o documentatie de urbanism, se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

- Locuinte individuale unifamiliale, dispuse izolat in cadrul parcelelor.
- Locuinte semicolective cu maxim 2 unitati locative pe o parcela de 1000mp, dipuse izolat in cadrul parcelelor
- circulații auto și pietonale;
- spații verzi;
- agrement;
- echipare edilitară;

### ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor ;
- elemente aferente indrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public;
- garaje cu conditia sa nu fie dispuse pe aliniament ; ele vor face parte din compozitia unitara a cladirii de locuit ;
- activitati agroturistice ;
- activitati mestesugaresti ;
- anexe gospodaresti ;
- lacasuri de cult ;
- cladiri si dotari cultural-sportive ;
- cladiri pentru invatamant ;
- birouri, servicii sau reprezentante comerciale ce includ prezentare sau comert "en detail", cu conditia ca suprafata construita desfasurata sa nu depaseasca 250mp.

### ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati industriale de orice tip
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare si comert en gros, depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; Oricare alta functiune ce nu este trecuta in articolul 5 si 6.

### SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

#### **ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Pentru a fi construibilă, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să aibă o suprafață minimă de **1000,00 mp**;
- să aibă un front la stradă de minimum **12,00 m**

O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).

#### **ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu 5,00 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Acest aliniament propus se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul Plan Urbanistic Zonal prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

#### **ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

##### LIMITA POSTERIOARA:

Clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțimea lor, dar nu mai puțin de 6,00m.

##### LIMITA LATERALA

Clădirile se vor retrage cu minim 3,00m.

#### **ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAS PARCELA**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa/atic a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul amenajat, dar nu mai puțin de **4.00 metri**;



---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII**

Parcelele noi create vor fi deservite de drumul propus cu latimea carosabilului de 7m. Pentru realizarea noului sistem stradal se va reduce din adacimea parcelor existente cu scopul realizarii tramei stradale propuse, conform planului de reglementari PUZ;

## **ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

## **ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, dupa cum urmeaza: (S)+P+1 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt va fi de maxim 8 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt va fi de maxim 12 m.

## **ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile.

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

### Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:

Se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă.

Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță 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.

## **ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

Se va asigura in mod special evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare proprie si evacuarea acestora in statia de epurare propusa.

#### **ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI**

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;  
Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;

In zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;

Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului, prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice.

Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.

Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie sa fie prezentă și pe timpul iernii).

Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.

#### **ARTICOLUL 18 - IMPREJMUIRI**

Specificul local este cel care caracterizeaza si da personalitate unui ansamblu arhitectural. Astfel, in ceea ce priveste imprejmuirile, planul vertical ce delimiteaza limita privata de limita publica/privata, reprezentand unul din primele contacte vizuale ale trecatorului cu ansamblul construit, trebuie sa faca parte din regula locului.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public nu vor depasi inaltimea de 2,50m. Acestea pot avea un soclu opac cu inaltime maxima de 60cm. Partea superioara va fi realizata din confectii metalice sau alte sisteme care sa permita vizibilitate in ambele sensuri. Este permisa dublarea cu vegetatie inspre interiorul parcelor.

Portile situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelor si vor fi in ton cu restul imprejmuirii de pe acea latura.

Imprejmuirea dintre parcele vor avea o inaltime totala de maxim 2,50m si vor fi de tip transparent sau opac.

Nu se vor realiza imprejmuiri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor.

Nu se vor realiza imprejmuiri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate.

În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare si textură pot fi compatibile cu specificul local,

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

Însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### **ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- POT maxim = 30 %
- CUT maxim = 0.9

##### **ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE**

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 s.a.m.d. se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA M1 ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+E**

### **SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

---

#### **ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA**

In ceea ce priveste stadiul actual, inainte de aprobare PUZ, zona este descrisa de terenuri arabile/livezi. Functiunea predominanta propusa este cea de birouri (servicii).

#### **ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

In ceea ce priveste stadiul actual, inainte de aprobare PUZ, zona nu are functiuni complementare, ea fiind ocupata de terenuri arabile/liveri. Functiunile complementare propuse sunt urmatoarele: anexe, garaje, locuire.

#### **ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI**

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni 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 documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

#### **ARTICOLUL 4 – SERVITUTI**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

Printr-o documentatiei de urbanism, se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

### **SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

#### **ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE**

- Birouri
- Servicii sau dotari
- Reprezentante comerciale ce includ prezentare sau comert “en detail”
- Locuinte individuale unifamiliale dispuse izolat in cadrul parcelelor.

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

- Locuinte semicolective; dispuse izolat in cadrul parcelelor;
- Locuinte colective cu maxim 4 unități locative; dispuse izolat in cadrul parcelelor;
- circulații auto și pietonale;
- spații verzi;
- agrement;
- echipare edilitară;

#### **ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI**

- instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor ;
- elemente aferente indrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public;
- garaje cu conditia sa nu fie dispuse pe aliniament ; ele vor face parte din compozitia unitara a cladirii de locuit ;
- activitati agroturistice ;
- activitati mestesugaresti ;
- anexe gospodaresti ;
- lacasuri de cult ;
- cladiri si dotari cultural-sportive ;
- cladiri pentru invatamant ;
- depozitare si comert en gros
- depozitari de materiale refolosibile;

#### **ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE**

- activitati industriale de orice tip
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Oricare alta functiune ce nu este trecuta in articolul 5 si 6.

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### **ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Pentru a fi construibilă, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să aibă o suprafață minimă de **1000,00 mp**;
- să aibă un front la stradă de minimum **12,00 m**

O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).

### **ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu 5,00 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Acest aliniament propus se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul Plan Urbanistic Zonal prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

### **ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### LIMITA POSTERIOARA:

Clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțimea lor, dar nu mai puțin de 6,00m.

#### LIMITA LATERALA

Clădirile se vor retrage cu minim 3,00m.

### **ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul amenajat, dar nu mai puțin de **4.00 metri**;

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII**

Parcelele noi create vor fi deservite de drumul propus cu latimea carosabilului de 7m. Pentru realizarea noului sistem stradal se va reduce din adacimea parcelor existente cu scopul realizarii tramei stradale propuse, conform planului de reglementari PUZ;

## **ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

## **ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de doua niveluri supraterane, dupa cum urmeaza: (S)+P+1 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la aticul ultimului nivel va fi de maxim 12,00 m.

## **ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile.

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

### Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:

Se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă.

Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță 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.

## **ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

Se va asigura in mod special evacuarea si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare proprie si evacuarea acestora in statia de epurare propusa.

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

## ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;  
Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;

In zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;

Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului, prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice.

Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.

Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie sa fie prezentă și pe timpul iernii).

Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.

## ARTICOLUL 18 - IMPREJMUIRI

Specificul local este cel care caracterizeaza si da personalitate unui ansamblu arhitectural. Astfel, in ceea ce priveste imprejmuirile, planul vertical ce delimiteaza limita privata de limita publica/privata, reprezentand unul din primele contacte vizuale ale trecatorului cu ansamblul construit, trebuie sa faca parte din regula locului.

Imprejmuirile orientate spre spațiul public nu vor depasi inaltimea de 2,50m. Acestea pot avea un soclu opac cu inaltime maxima de 60cm. Partea superioara va fi realizata din confectii metalice sau alte sisteme care sa permita vizibilitate in ambele sensuri. Este permisa dublarea cu vegetatie inspre interiorul parcelor.

Portile situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelor si vor fi in ton cu restul imprejmuirii de pe acea latura.

Imprejmuirea dintre parcele vor avea o inaltime totala de maxim 2,50m si vor fi de tip transparent sau opac.

Nu se vor realiza imprejmuiri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor.

Nu se vor realiza imprejmuiri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate.

În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se vor folosi culori





str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	Proorocu Marian
Adresă amplasament	Str. E60, FN, com. Feleacu, jud. Cluj
Data	iunie 2018

stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- POT maxim = 35 %
- CUT maxim = 1.05

#### **ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE**

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 s.a.m.d. se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

**Verificat,  
arh. Adrian Turcu**