



VOL.2

---

## REGULAMENT DE URBANISM

PUZ PARCELARE TEREN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE  
IMOBILE LOCUINTE UNIFAMILIALE

amplasament :

sat GHEORGHINI, comuna FELEACU, jud.CLUJ

initiator :

LUCA VASILE-LUCA,LUCA ADELINA-CRISTINA

elaborator :

ERMETHIC DESIGN SRL, arh. Alina Popescu

## CUPRINS

1.	DISPOZITII GENERALE	2
1.1.	Rolul RLU	2
1.2.	Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism	2
1.3.	Domeniul de aplicare	3
2.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	3
2.1.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	3
2.2.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	3
2.3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT si CUT	4
2.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor minime obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor	4
2.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitara	4
2.6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	5
2.7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri	5
3.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	5
4.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	5
5.	UTR LMPR – Zona de locuinte	6
5.1.	Caracterul zonei	6
5.1.1.	Conditionari generale	6
5.1.2.	Servituti	6
5.2.	Utilizare functionala	6
5.2.1.	Utilizari admise	6
5.2.2.	Utilizari admise cu conditionari	7
5.2.3.	Utilizari interzise	7
5.3.	Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor	8
5.3.1.	Caracteristici ale parcelelor	8
5.3.2.	Orientarea fata de punctele cardinale	8
5.3.3.	Amplasarea fata de drumurile publice	8
5.3.4.	Amplasarea constructiilor fata de aliniament	8
5.3.5.	Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei	9
5.3.6.	Conditii de acces si circulatie	10
5.3.7.	Stationarea autovehiculelor	10
5.3.8.	Inaltimea maxima a constructiilor	10
5.3.9.	Aspectul exterior a constructiilor	10
5.3.10.	Conditii de echipare edilitara	11
5.3.11.	Spatii verzi	11
5.3.12.	Imprejmuiri	12
5.4.	Posibilitati maxime de utilizare a terenului	12
5.4.1.	POT maxim	12
5.4.2.	CUT maxim	12
5.5.	Posibilitati de modificare	12
6.	UTR CCr – Zona cailor de comunicatie rutiera	13
6.1.	Caracterul zonei	13
6.2.	Utilizare functionala	13
6.2.1.	Utilizari admise	13
6.2.2.	Utilizari admise cu conditionari	13
6.3.	Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor	13
6.3.1.	Reguli de amplasare si conformare	13

## 1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul Regulament expliciteaza si reglementeaza modul de implementare a prevederilor PUZ elaborat pentru **PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE LOCUINTE UNIFAMILIALE**.

Amplasamentul studiat se afla in zona de nord-est a satului Gheorghieni, comuna Feleacu, jud. Cluj, situat in intravilanul localitatii, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Se propune incadrarea intregului terenului studiat in urmatoarele Unitati Teritoriale de Referinta [UTR]: **UTR LMPR – „Zona de locuinte si functiuni complementare”** si **UTR CCr – „Zona pentru cai de comunicatie rutiera”**.

Documentatia propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevazute in Planul Urbanistic General al comunei Feleacu, satul Gheorghieni pentru UTR aferente zonei studiate.

### 1.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este piesa de baza ce intareste si detaliaza reglementarile prevazute prin PUZ. Acesta insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General al localitatii, referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona reglementata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul reglementat prin PUZ. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Codul Civil actualizat, parte integranta din Legea 287/2009;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 2/N/10.04.2000;
- Ghidul de aplicare al HGR nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Feleacu, jud. Cluj, si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Ordinul MLPAT nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executiei lucrarilor de constructii;
- Ordinul MLPAT nr. 839/2009 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executiei constructiilor, modificat prin Ordinul MLPAT nr. 2522/2022;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde normele obligatorii ce se aplica exclusiv parcelelor cuprinse in teritoriul reglementat de prezentul PUZ, conform planșelor desenate anexate. RLU prezinta principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificarilor functionale aferente, a conditiilor de amplasare a constructiilor de orice tip si a zonelor de dotari/servicii aferente.

Prevederile prezentei documentatii stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la intreaga zona studiate, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. Autorizatiile de Construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementari privind regimul juridic, economic si tehnic.

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

Prin prezentul Regulament se precizeaza si delimiteaza perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de inaltime, indicatorii urbanistici si echiparea tehnico-edilitara.

### 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Zona verde este constituita din spatiile verzi amenajate din interiorul zonei reglementate. Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Autorizarea executiei constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase), al echilibrului ecologic, precum si refacerea cadrului natural, in vederea asigurarii atat a securitatii si sanatatii oamenilor, cat si a respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Constructiile edificate in zona studiate nu vor constitui surse de poluare, si nu vor introduce disfunctionalitati de nici un fel ale factorilor de mediu. Toti proprietarii parcelelor din zona studiate vor contracta servicii de salubritate in vederea colectarii si depozitarii deseurilor menajere.

Autorizarea executiei constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior al imobilelor autorizate nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Este interzisa autorizarea executiei 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 locale. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale, si in armonie cu acestea.

### 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

Autorizarea executiei constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare parcela sau cladire, care va respecta prevederile normativului NP 074-2007, precum si a unui proiect de sistematizare verticala.

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

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.11 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art.16 din Regulamentul General de Urbanism.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul General de Urbanism.

### **2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, VALORI MAXIME PENTRU POT SI CUT**

Autorizarea executiei constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

Pe zona reglementata a fost stabilit un perimetru edificabil si regimul de aliniere (retrageri fata de limite), conform plansei "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare vor avea in vedere distantele impuse de Regulamentul de Urbanism si prevederile Codului Civil.

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se face cu conditia incadrarii in regimul de inaltime maxim admis si in limitele indicilor urbanistici POT si CUT maximali stabiliti pentru zona reglementata.

### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR MINIME OBLIGATORII (AUTO, PIETONALE), A PARCARILOR**

Autorizarea executiei constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se permite stationarea autovehiculelor numai in interiorul parcelelor in spatiile special amenajate in acest scop, sau pe zonele delimitate ca parcaj auto din cadrul profilelor stradale propuse.

Spatiile destinate parcarilor auto se vor dimensiona in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, si cu normativul de proiectare P-132/1993.

### **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Utilitatile se vor asigura de regula prin racorduri si bransamente la retelele edilitare publice existente si referinte cu privire la noi capacitati prevazute prin studiile si documentatiile anterior aprobate (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, etc).

Autorizarea executiei constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica.

In cazul lipsei unor retele publice de echipare tehnico-edilitara, utilitatile necesare se vor asigura prin realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Emiterea autorizatiei de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilitatilor publice si a proiectului pentru asigurarea accesului la reseaua publica de drumuri.

Emiterea autorizatiei de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face si distinct, anterior emiterii autorizatiei de construire a imobilelor.

Receptia imobilului se realizeaza doar ulterior executarii tuturor lucrarilor de infrastructura (utilitati, drum) – receptia partiala a imobilului (conform art.37, alin. 2<sup>^</sup>1 din Legea 50/1991 si art.37 din Legea 7/1996) se poate realiza doar daca imobilul supus receptiei are finalizata / functionala infrastructura care il deserveste (utilitati, drum, spatii publice) cu acces amenajat la un drum public.

## 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executiei constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

## 2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Zona verde este constituita din spatiile verzi amenajate din interiorul zonei reglementate. Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Autorizarea executiei constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase), al echilibrului ecologic, precum si refacerea cadrului natural, in vederea asigurarii atat a securitatii si sanatatii oamenilor, cat si a respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

## 3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Suprafata reglementata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este delimitata prin plansele anexate ce fac parte integranta din PUZ, si va cuprinde urmatoarele zone functionale:

- UTR LMPR – „Zona de locuinte si functiuni complementare”
- UTR CCr – „Zona pentru cai de comunicatie rutiera”

## 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde urmatoarele norme obligatorii ce se aplica unitatilor si subunitatilor in care se incadreaza parcelele cuprinse in teritoriul reglementat de prezentul PUZ, conform planselor desenate si anexate:

- *Caracterul zonei*: conditionari generale; servituti;
- *Utilizare functionala*: utilizari admise; utilizari admise cu conditionari; utilizari interzise;
- *Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor* : caracteristici ale parcelelor; orientarea fata de punctele cardinale; amplasarea constructiilor fata de drumurile publice, fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei; conditii de acces si circulatie; stationarea autovehiculelor; inaltimea maxima a constructiilor; aspectul exterior; conditii de echipare edilitara; spatii verzi; imprejmuiri;
- *Possibilitati maxime de utilizare a terenului*: POT maxim; CUT maxim;
- *Possibilitati de modificare* a reglementarilor impuse.

## 5. UTR LMPR – Zona de locuinte

### 5.1. CARACTERUL ZONEI

Zona pentru locuinte si functiuni complementare – zona rezidentiala cu cladiri de tip rural.

#### 5.1.1. CONDITIONARI GENERALE

Constructiile, amenajarile, instalatiile si alte lucrari asimilate acestora trebuie sa respecte legislatia specifica si sa se incadreze in limitarile si conditionarile prevazute in prezentul Regulament.

In zonele de siguranta si protectie a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale retelelor de gaze naturale, electrice, apa-canal, telecomunicatii, ale drumurilor publice, si altele asemenea, autorizarea lucrarilor se va face cu respectarea restrictiilor specifice, conform cadrului legal in vigoare la data elaborarii Planului Urbanistic General si se coreleaza in permanenta cu modificarile legislative.

Nu sunt acceptate derogari de la prezentul regulament. Reglementari diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea cladirilor fata de aliniament, relatiile fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, inaltimea cladirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism stabilite de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

#### 5.1.2. SERVITUTI

Se declara de utilitate publica terenurile necesare pentru realizarea cailor de comunicatie: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor si lucrarile aferente. Identificarea acestora face parte integranta din prezentul Plan Urbanistic Zonal, prin piesele scrise si desenate anexate. Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de utilitate publica, precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiate in PUG Comuna Feleacu.

### 5.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 5.2.1. UTILIZARI ADMISE

Conform PUG aferent comuna Feleacu, corelat cu HCL 114 / 30.09.2019, utilizarea functionala a terenurilor din UTR LMPR se va incadra in urmatoarele categorii:

- locuinte individuale (unifamiliale), pe o parcela de minim 1,000 mp;
- locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative pe o parcela de minim 1,400 mp, acceptandu-se un numar maxim de o unitate pe amplasament;
- anexe gospodaresti, altele decat adaposturi pentru animale;
- locuinte sezoniere sau temporare;
- monumente comemorative (cruci, troite);
- firme si panouri publicitare;
- constructii si instalatii anexe ale retelelor edilitare;
- functiuni complementare: activitati agricole si zootehnice; activitati mestesugaresti si de mica industrie; activitati comerciale; comert en-detail; functiuni de cult; functiuni cultural-sportive; functiuni pentru ocrotirea sanatatii; monumente de for public; functiuni comerciale; alte functiuni de interes public.

### 5.2.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

---

- Anexe gospodaresti (adaposturi pentru animale), activitati agroturistice (pensiuni) cu conditia ca numarul camerelor de cazare sa fie de minimum 3, cu incadrarea in conditiile avizelor de igiena si sanatate publica;
- Activitati mestesugaresti si de mica industrie, cu respectarea urmatoarelor conditii:
  - sa desfasoare activitati nepoluante;
  - sa nu prezinte riscuri tehnologice majore;
  - sa nu necesite suprafete si volume mari de depozitare;
  - sa nu determine un trafic auto intens;
  - sa se incadreze in conditiile normelor si avizelor de protectie a mediului, de protectie a muncii, de igiena si sanatate publica si de prevenire si stingere a incendiilor;
- Activitati comerciale en-detail si activitati de alimentatie publica, cu urmatoarele conditii:
  - sa se incadreze in conditiile normelor si avizelor de protectie a mediului, de protectie a muncii, de igiena si sanatate publica, sanitar-veterinare si de prevenire a incendiilor;
  - sa nu comercializeze produse toxice (insecticide, pesticide, etc) sau produse usor inflamabile;
- Institutii publice si functiuni de interes general.

Urmatoarele categorii de cladiri se vor putea amplasa in baza unui plan urbanistic de detaliu [PUD]:

- Unitati de mica industrie si prestari servicii;
- Unitati de comert cu amanuntul;
- Unitati cu functiuni de interes public;
- Complexe comerciale;
- Ateliere pentru mica industrie;
- Localuri de alimentatie publica;
- Obiective de interes public.

### 5.2.3. UTILIZARI INTERZISE

---

Este interzisa definitiv realizarea de imobile de locuinte colective, semicolective si orice alte imobile de locuit cu mai mult de doua unitati locative.

Se instituie interdictie definitiva de construire in zonele de protectie a retelelor electrice aeriene de inalta si medie tensiune, ce strabat zona de locuinte. Latimea zonei de protectie va fi de 15 m de o parte si de alta a liniilor de inalta tensiune si de 5 m de o parte si de alta a liniilor de medie tensiune. La autorizarea constructiilor situate pe parcele afectate de vecinatatea LEA se va solicita avizul proprietarului retelei.

Se instituie interdictie definitiva de construire in zona de protectie a conductei magistrale de gaze naturale. La autorizarea constructiilor situate pe parcele invecinate traseului conductei magistrale se va solicita avizul proprietarului retelei.

## 5.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### 5.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- Suprafata minima a parcelei sa fie mai mare sau egala cu 1,000mp pentru o gospodarie cu o unitate locativa;
- Suprafata minima a parcelei sa fie mai mare sau egala cu 1,400mp pentru gospodarii cu doua unitati locative;
- Frontul la strada sa fie de minim 12.0 metri;
- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei (frontul la drum);

### 5.3.2. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Locuintele se vor amplasa astfel incat pentru toate incaperile situate pe fatada sud sa se asigure o durata minima de insorire de 1.5 ore la solstitiul de iarna (21 decembrie).

In cazul amplasarii fatadei principale spre nord, incaperile de locuit vor avea ferestrele spre est si/sau vest.

### 5.3.3. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Zona construibila se va stabili in fasia de 20m adiacenta drumului din care se realizeaza si accesul, pe latura scurta a parcelei.

Obiectivele ce se vor executa pe parcele situate adiacent drumului national se vor amplasa la minimum 22m din axul drumului.

Obiectivele ce se vor executa pe parcele situate adiacent drumurilor judetene se vor amplasa la minimum 20m din axul drumului.

Obiectivele ce se vor executa pe parcele situate adiacent drumurilor comunale se vor amplasa la minimum 18m din axul drumului.

Obiectivele ce se vor executa pe drumuri locale sau strazi nou infiintate se vor amplasa la minimum 3m de limita proprietatii.

Se interzice accesul direct din drumurile publice in anexe gospodaresti (grajduri, suri, magazii).

### 5.3.4. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Zona construibila se va stabili in fasia de 20m adiacenta drumului din care se realizeaza si accesul, pe latura scurta a parcelei.

Locuintele ce se vor executa vor respecta alinierea cladirilor invecinate existente;

Pentru zone nou constituite, constructiile noi vor fi amplasate respectand o retragere de minim 3.0m din aliniament;

In cazul parcelelor de colt, alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se invecineaza cu domeniul public.

### 5.3.5. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI

In relatie cu limitele laterale ale parcelelor, cladirile se vor amplasa in regim izolat sau cuplat;

Cladirile, indiferent de destinatie, constructiile vor respecta urmatoarele distante fata de limitele parcelelor vecine:

- minim 2.0m daca are vedere directa (fereastră, usa, gol de aerisire, balcon, logie) spre parcela vecina;
- minim 1.0m daca are vedere piezisa spre parcela vecina;
- in cazul in care apele de pe acoperis se scurg inspre parcela proprie, cladirea se poate amplasa pe limita parcelei;
- in cazul in care apele de pe acoperis se scurg si inspre parcela vecina, cladirea se va amplasa la distanta corespunzatoare, astfel ca picatura de pe streasina sa cada pe parcela proprie;

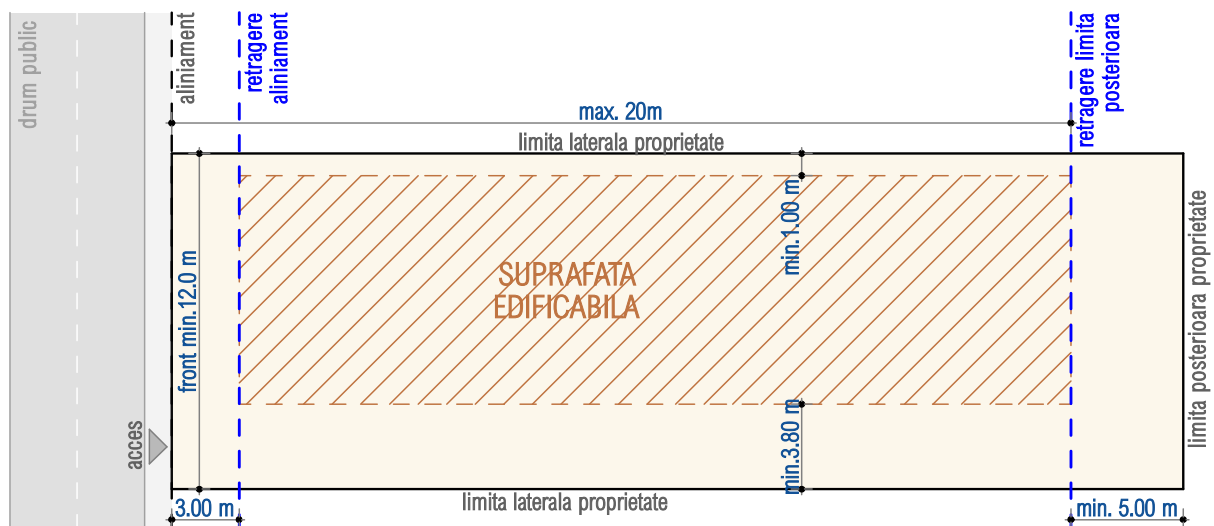
In toate cazurile se va asigura, pe partea opusa, o trecere libera de minim 3.8m latime, necesara interventiei in caz de incendiu;

Distantele in cazul a) se pot reduce cu acordul notarial al proprietarilor parcelei in cauza. Zidariile din elemente translucide de sticla, fara elemente mobile, se considera zid plin;

In cazul in care pe o parcela exista o casa cu calcan, pe parcela adiacenta calcanului se poate construi numai daca si cladirea noua se alipeste de cea existenta, tot cu calcan;

Fac exceptie cazurile in care fatada astfel rezultata ar avea orientarea nord;

Este interzisa amplasarea adposturilor pentru animale spre strada.



### 5.3.6. CONDITII DE ACCES SI CIRCULATIE

---

Parcelele sunt construibile numai in masura in care se asigura acces direct din drumul public;

Amplasarea de cladiri pe parcele situate in interiorul unor cvartale constituite (portiuni de teren delimitate de 2 sau mai multe strazi) fara acces direct la drum public se poate face numai dupa elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu [PUD] pentru cvartalul respectiv, care va solutiona traseul strazilor propuse, parcelarea si modul de asigurare a utilitatilor;

Rezolvarea acceselor carosabile prin prevederea de fundaturi se va accepta numai in cazuri justificate de conformatia terenului;

### 5.3.7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

---

Stationarea autovehiculelor se va face exclusiv in interiorul parcelei prin amenajarea a minim 1 loc de parcare pentru gospodariile de maxim 100mp suprafata desfasurata respectiv 2 locuri de parcare pentru gospodariile cu peste 100mp suprafata desfasurata;

Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite si/sau inierbate fiind interzisa betonarea / asfaltarea acestora;

Spatiile destinate parcarilor auto se vor dimensiona in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, si cu normativul de parcare P132/1993.

### 5.3.8. INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

---

Regimul maxim de inaltime a cladirilor de locuit va fi Demisol + Parter +1 Etaj (D+P+1) sau Parter + Etaj + Mansarda (P+E+M);

Regimul maxim de inaltime al anexelor gospodaresti este Parter (P).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornisa superioara, in punctul cel mai inalt nu va depasi 6.0m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului in punctul cel mai inalt nu va depasi 9.0m.

In cazul cladirilor alipite cu acelasi regim de inaltime, se va pastra aceeasi inaltime la streasina, la coama acoperisului si aceeasi panta a acoperisului.

### 5.3.9. ASPECTUL EXTERIOR A CONSTRUCTIILOR

---

Pentru pastrarea aspectului caracteristic al localitatii se instituie urmatoarele interdictii:

- executia sarpantei in plan orizontal tip terasa, cu exceptia celor inierbate;
- folosirea tablei ondulate zincate (imitatie de tigla); se accepta tabla faltuita la invelitoarea acoperisurilor tip sarpanta a locuintelor si anexelor gospodaresti;
- folosirea azbocimentului ondulat, gresiei, faiantei la invelitori;
- folosirea placajelor din placi ceramice la fatadele locuintelor, anexelor gospodaresti si altor constructii;
- folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie;

Fatadele cladirilor se vor intretine regulat, zugravindu-se cel putin o data la doi ani (dupa caz).

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

### 5.3.10. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

---

#### APA POTABILA, CANALIZARE MENAJERA SI CANALIZARE PLUVIALA :

Autorizarea executiei constructiilor care necesita alimentarea cu apa potabila este conditionata de asigurarea racordarii/bransarii acestora la reseaua publica de apa potabila si la reseaua publica de canalizare menajera;

In cazurile in care reseaua publica de apa si/sau canalizare menajera nu exista, pana la realizarea acesteia, se vor adopta solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

Este interzisa realizarea racordarii la reseaua publica de apa in lipsa bransamentului la reseaua publica de canalizare sau in lipsa unei solutii locale de tratare a apelor uzate menajere prin statii de epurare sau fose etanse vidanjabile cu o capacitate minima de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisa;

Caminele de vizitare si caminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fara a stanjeni in vreun fel circulatia publica;

Pentru gestionarea apelor pluviale constructiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora;

La parcelele cu o suprafata mai mare de 1,000.0mp care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct intr-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1.0mc pentru stocarea apei pluviale in vederea reutilizarii acesteia la irigatii;

Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streasini, pentru indepartarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperisuri direct pe domeniul public este interzisa.

#### ENERGIE ELECTRICA, TELEFONIE, INTERNET, CATV, GAZE NATURALE :

Racordurile la retelele de energie electrica, telefonie, internet, CATV se vor realiza in varianta de amplasare subterana pana la limita de proprietate, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane;

Imprejmuirea va fi prevazuta cu incinte sau nise pentru pozarea cablurilor si a tablourilor de vizitare (contoare), fara ca acestea sa depaseasca limita de proprietate si fara ca acestea sa afecteze circulatia publica;

Racordul la retelele de gaze naturale va fi realizat ingropat pana la contorul plasat la limita de proprietate;

Se interzice montarea pe fatadele vizibile din spatiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor si a antenelor TV.

#### SALUBRITATE :

Imobilele vor fi prevazute cu un spatiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectarii deseurilor menajere dotat cu pubele (punct gospodaresc).

### 5.3.11. SPATII VERZI

---

Suprafata spatiilor libere de constructii si amenajari va reprezenta minim 40% din suprafata totala a parcelei; Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament va fi tratat ca si gradina de fatada in proportie de minim 40% si va fi amenajat cu vegetatie;

Pavimente exterioare: acestea se vor realiza din materiale locale si naturale: piatra, lemn, caramida; Se interzice fixarea elementelor de pavaj in beton si impermeabilizarea suprafete prin platforme si alei turnate din beton sau asfalt.

Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale si indepartarea acestora de constructii concomitent cu dirijarea catre spatiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite si/sau inierbate.

### 5.3.12. IMPREJMUIRI

Toate parcelele apartinand zonei se vor imprejmui cel putin spre domeniul public, cu imprejmuii definitive. Imprejmuirea catre strada se va realiza in aliniament, in interiorul limitei de proprietate adiacente profilului de drum reglementat prin prezentul PUZ.

Imprejmuirile vor fi de regula transparente (plasa de sarma, grilaje metalice sau din lemn, etc).

In cazul in care activitatile ce se desfasoara pe parcela necesita protectie vizuala, imprejmuirea poate fi opaca (panouri metalice, din scandura, caramida). Nu se admit panouri opace la imprejmuii care sa stanjeasca vizibilitatea la curbe sau in intersectii.

Se interzice utilizarea panourilor din azbociment ondulat la executia gardurilor spre strada.

Autorizarea executiei imprejmuirilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei rurale;

Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii.

Realizarea imprejmuirii pe limita de proprietate catre parcelele vecine se va face in conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

## 5.4. POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 5.4.1. POT MAXIM

Procentul de ocupare al terenului in zona reglementata va fi de maxim **30 %**.

### 5.4.2. CUT MAXIM

Coeficientul de utilizare a terenurilor in zona reglementata va fi de **0.6**.

## 5.5. POSIBILITATI DE MODIFICARE

Nu sunt recomandate derogari de la Regulament prin alte documentatii de urbanism PUD / PUZ. In situatia in care se vor intocmi astfel de documentatii, acestea vor cuprinde obligatoriu documentatia pentru studiul de amplasament, incadrare in volumetria de ansamblu, incadrarea in tesutul si structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunitatii interventiei.

## 6. UTR CCr – Zona cailor de comunicatie rutiera

### 6.1. CARACTERUL ZONEI

Zona pentru cai de comunicatie rutiera, ce include totalitatea strazilor si drumurilor din intravilan, cu spatiile de protectie aferente.

### 6.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Funciunea dominanta a zonei este legata de circulatia rutiera si pietonala.

#### 6.2.1. UTILIZARI ADMISE

In zona sunt permise urmatoarele:

- Circulatia rutiera si pietonala, in conditiile prevazute de Codul Rutier;
- Lucrari de construire si intretinere a elementelor drumului si semnalizarii rutiere;

Funciuni complementare admise: functiuni de utilitate publica.

#### 6.2.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

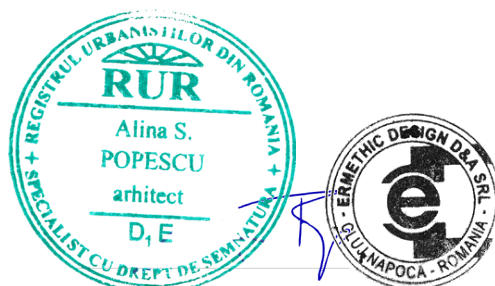
In zona sunt permise urmatoarele utilizari, cu conditia avizarii de catre autoritatea ce administreaza terenurile afectate:

- Amplasarea de retele edilitare de interes public, subterane sau supraterane;
- Amplasarea de parcaje pentru obiectivele de utilitate publica;
- Amplasarea de panouri publicitare.

### 6.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### 6.3.1. REGULI DE AMPLASARE SI CONFORMARE

Executia trotuarelor, podetelor si santurilor de scurgere si intretinerea acestora cade in sarcina proprietarilor in cauza, cu sprijinul Consiliului Local, care va asigura materialele necesare executarii acestor lucrari.



arh.urb. Alina POPESCU