



MEMORIU GENERAL IN VEDEREA ELABORĂRII PUZ

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

• jud. Cluj • Com. Feleacu • Sat. Gheorghieni • nr. cad. 60146 •

BENEFICIARI:
GHINESCU MIRELA-ELENA și
GHINESCU VLAD - GEORGE
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca. Str. Eugen Ionesco nr. 67, ap. 6

noiembrie 2023



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului :

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU GARAJ AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE,
ACCES, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA
UTILITĂȚI

Amplasament : jud. Cluj • Com. Feleacu • Sat. Gheorghieni • nr. cad. 60146 •

Beneficiari :
GEORGE

GHINESCU MIRELA-ELENA si GHINESCU VLAD -

Jud. Cluj, Cluj-Napoca. Str. Eugen Ionesco nr. 67, ap. 6

Proiectant de specialitate :

„ATD der Plan„ s.r.l.

jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28
Tel. 0746 458 168 e-mail: sofigirda@gmail.com

Proiect nr.

03/2023

FAZA

P.U.Z. si R.L.U



BORDEROU PROIECT

Piese scrise:

Foaie de capăt

Fișa proiectului

Borderou

Memoriu justificativ

Certificat de urbanism nr. 202 / 21.07.2023 eliberat de prim. Com. Feleacu

Extrase C.F. nr •60146 • Feleacu

Piese desenate

- | | |
|--|-----------------------|
| - Plan de încadrare în zona – U1 | scara 1:5 000, 10 000 |
| - Plan de încadrare in PUG – U2 | scara 1:10 000 |
| - Plan de situație - situație existentă – U3 | scara 1:500 |
| - Proprietatea asupra terenurilor – U4 | scara 1:500 |
| - Reglementări urbanistice – U5 | scara 1:500 |
| - Reglementări urbanistice -Mobilare– U6 | scara 1:200 |
| - Rețele Edilitare– U7 | scara 1:500 |



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL si
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU GARAJ AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE,
ACCES, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI
• jud. Cluj • Com. Feleacu • Sat. Gheorghieni • nr. cad. 60146 •

- beneficiari: **GHINESCU MIRELA-ELENA si GHINESCU VLAD - GEORGE**
Jud. Cluj, Cluj-Napoca. Str. Eugen Ionesco nr. 67, ap. 6

- proiectant de specialitate
URBANSIM

ATD der Plan S.R.L.
jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. C-tin Brâncuși nr. 28
Tel. 0746 458 168 e-mail: atd @atd.com.ro

- data elaborării: noiembrie 2023



CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii - situația existentă
- 3.2. Prevederi ale PUG-ului
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificare funcțională - reglementari.
- 3.5. Bilanț teritorial. Indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE - STUDIU GEOTEHNIC

- extrase de cărți funciare



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM pentru
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU GARAJ AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE,
ACCES, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI

-amplasament:

• jud. Cluj • Com. Feleacu • Sat. Gheorghieni • nr. cad. 60146 •

1.2 Obiectul lucrării

Solicitări ale temei:

Prezenta documentație de urbanism a fost elaborata in vederea soluționării urbanistice a zonei de intravilan din satul Gheorghieni, comuna Feleacu, jud. Cluj, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+M / D_(P)+P+M. Proiectul urmărește amplasarea pe parcela a construcției, dimensionarea clădirilor, aspectul arhitectonic al acestora, reglementarea lățimii drumului de acces spre parcele, circulația pe fiecare parcelă, respectând reglementările din PUG- Feleacu aprobat cu HCL Feleacu cu nr. 6 din 08.02.2007, HCL Feleacu nr. 114/ 30.09.2019 si HG 525 actualizata. unor funcțiuni specifice de recreere și petrecere a timpului liber,

Prin tema de proiectare solicitata se urmărește respectarea condițiilor menționate in avizul de oportunitate nr. 87 din 06.11.2023, emis de comisia de urbanism a județului Cluj, cat si stabilirea condițiilor tehnice pentru modul de utilizare al parcelelor, regimul de amplasare a construcțiilor, accese, parcaje, volumetria clădirilor, împrejmuiri și spații verzi aferente.

Tema de proiectare solicita următoarele:

- Reglementările pentru zona studiata.

Imobilul aparține teritoriului intravilan UAT Feleacu, sat Gheorghieni, U.T.R. 31- LM- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+ 1, UTR LMPR - Subzona predominant rezidențiala rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții normale de fundare.

Amplasamentul este delimitat astfel:

- la N - drum de acces, intravilan
- la E - imobil necadastrat, intravilan
- la V - imobil identificat cu nr cad. 61564 UAT Gheorghieni
- la S - teren necadastrat- limita extravilan

- Propunere pentru definirea caii de acces către parcela aflata in proprietatea beneficiarilor

- Construirea unui imobil cu funcțiunea de locuința unifamiliala individuala cu garaj, având regimul de înălțime P+1E, pe terenul cu nr. cad. 60146 UAT Feleacu, aflat in proprietate comuna a d-nei Ghinescu Mirela-Elena si d-nului Ghinescu Vlad - George.

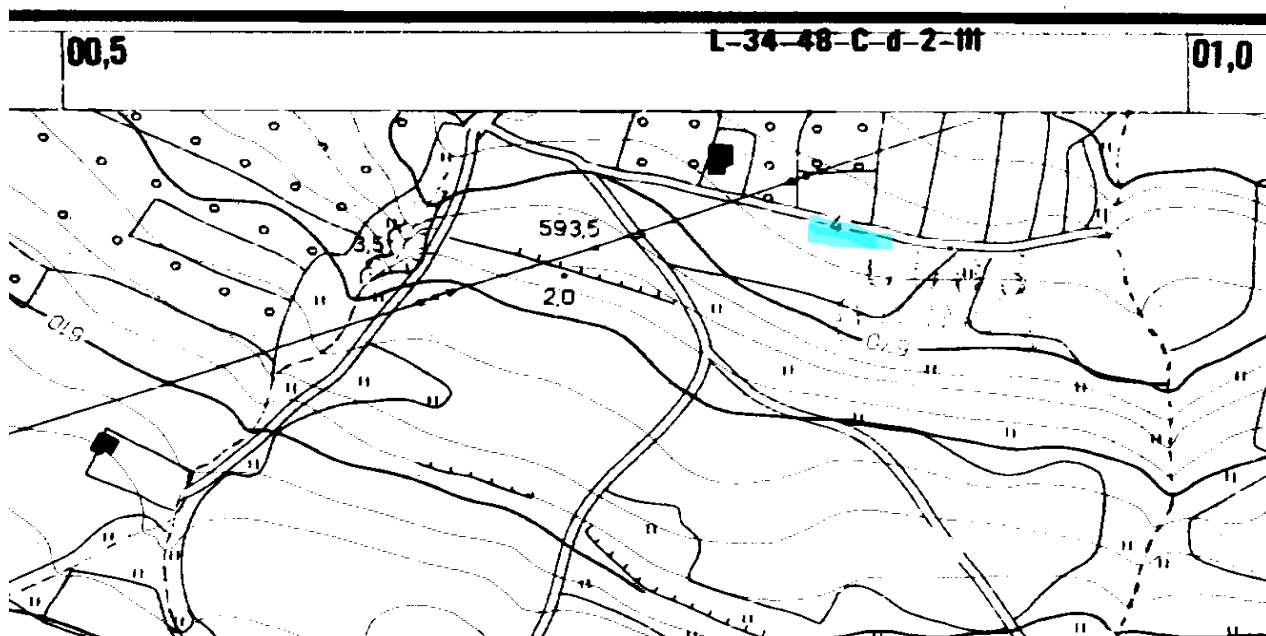
- Amenajarea terenului aferent pentru parcare, zona de loisir si agrement in curte, spatii verzi (plantate).

- amenajarea spațiului verde aferent.

Planul Urbanistic Zonal are in vedere compatibilitatea funcțiunii propuse cu vecinătățile, rezolvarea acceselor, a parcărilor stabilind prioritățile si reglementările urbanistice care vor fi respectate in utilizarea terenurilor din zona analizata, precum



si regularizarea drumului de acces, care are o lungime de aprox. 250 m, deservește aprox. 22 de unități unifamiliale individuale, dispuse in oglinda, la o lățime care ar trebui sa aibă 4,0 m conf. hărților topografice 1971 care au stat si la baza întocmirii PUG in vigoare.(L-34-48-C-d-4I)



Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

In cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt următoarele:

- Realizarea si regularizarea caili de acces, drum înfundat. Regularizarea se face prin dezmembrarea de teren aflat in proprietate privata.
- Dezvoltarea zonala a infrastructurilor edilitare – apa, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale si gestionare a deșeurilor.

1.3 Surse documentare

- L350/2001 actualizată
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.
- NORME TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor-forma actualizate la 08.03.2022
- Planul Urbanistic General (P.U.G) Feleacu, 2005.
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) Feleacu, 2005.
- Certificatul de Urbanism nr. 202 din 21.07.2023 emis de către Primăria Comunei Feleacu, jud. Cluj.
- Documentația topografica avizata de ANCPI.
- Avizul de oportunitate nr. 87 din 06.11.2023 emis de Direcția de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a jud. Cluj.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Gheorghieni, colocvial Ghiurfalău, Giurfalău, (în maghiară Györgyfalva, în traducere „Satul lui Gheorghe”) este un sat în comuna Feleacu din judetul Cluj, Transilvania, România.

Satul a fost atestat documentar, prima oară, în anul 1333 sub denumirea de „ villa Georgii”. Pe fostul conac al familiei György se află inscripționat anul 1588. Dezvoltarea satului s-a desfășurat longitudinal de-a lungul DJ 103G.

Aspectul rural s-a păstrat foarte bine. Un număr mare de construcții vechi au fost restaurate și întreținute foarte bine în timp și sunt folosite și azi (sura specifică a comunei, construcție din piatră, deosebită ca execuție și aspect arhitectural, se poate observa în 5-6 gospodării în plimbarea pe DJ 109G spre centrul comunei)

În Anul 1850 Satul avea o populație de 1174 locuitori, urmând ca în 1910 să aibă nr. cel mai mare înregistrat, de 2087 locuitori, care a scăzut pînă în 2002 la 1077 de locuitori. Populația actuală este activă, principala preocupare fiind munca agricolă (parcele de grădina) și creșterea animalelor (și cultivarea furajelor necesare pe dealurile din împrejurimi). O mare parte din aceștia migrează în fiecare dimineață spre Cluj-Napoca, iar după-amiezile se întorc la viața rurală.

Datorită amplasării în aria de influență a orașului Cluj-Napoca, zona studiată va avea o evoluție pozitivă din punct de vedere al dezvoltării teritorial – spațiale, socio-umane și economice.

2.2. Încadrare în localitate

În cadrul județului Cluj, amplasamentul se află la o distanță de aprox. 12 km, satul s-a dezvoltat longitudinal de-a lungul DJ 103G, ce străbate, versantul de deal cu orientarea SE-NW, spre depresiunea Clujului.

Satul Gheorghieni face parte din zona metropolitană Cluj-Napoca.

Zona studiată este situată în intravilanul localității Gheorghieni, în partea de sud-est a satului Gheorghieni, din comuna Feleacu, la ieșirea din sat, spre Aiton, pe o arteră secundară, care pornește din DJ 103G.

Conform PUG Feleacu, sat Gheorghieni, terenul studiat se încadrează în UTR- LM- ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+ 1, subzona UTR LMPRb- Subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții normale de fundare, respectiv, UTR 31-Zona de locuințe „CĂTRE BEREC”.(conf. RLU în vigoare în UTR LMPRa cu condiții speciale de fundare sunt cuprinse terenurile situate în zona UTR 2A și 10A)

Art.1.1. Tipurile de subzone functionale

Zona LM se compune din următoarele subzone:

- (1.1) LMPRa - Subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții speciale de fundare, în UTR 2A și UTR 10A. ...
- (1.2) LMPRb - Subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții normale de fundare, în restul UTR destinate construcției de locuințe



„**UTR 31- CĂTRE BEREC**, este o zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unui PUZ, prin care se vor stabili parcelarea, traseele străzilor, lucrările de echipare tehnico-edilitară”.

Funcțiunea dominantă în zona este funcțiunea de locuire.

Având în vedere dezvoltarea de care a dat dovada com. Feleacu în ultimii ani, și faptul că este atât de ușor accesibilă din municipiul Cluj-Napoca, funcțiunile propuse deservesc populația în creștere.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Altitudinea medie a satului: 583 m.

Satul Gheorgheni face parte din unitatea deluroasă a Depresiunii Transilvaniei. Perimetrul studiat este situat în partea sud-estică a localității, pe un teren cu înclinare generală de aproximativ 3 % pe direcția S-N. Amplasamentul studiat corespunde din punct de vedere geologic zonei marginale a Bazinului Transilvaniei, în apropierea contactului dintre aceasta și formațiunile Munților Apuseni de Nord.

Peisajul este dominat de traseul drumului care străbate satul, DJ 103 G. În partea de Nord a așezării satului, se deschide perspectiva spre depresiunea Clujului.

Vegetația este foarte variată, de la păduri (partea de vest, de intrare în sat) pînă la suprafețe cultivate pentru furaje, pășuni și fanate. În toate curțile se întîlnesc, pe lângă grădina de zarzavaturi, și câte o livadă, atent mobilată cu diferite varietăți de pomi fructiferi.

Drumul actual, pe care se desfășoară accesul la parcelele existente, nu se poate prelungi fără a construi un pod, care să realizeze trecerea peste un talveg, care are rol de a prelua apele meteorice de pe versanții de deal.

2.4. Circulația

Accesibilitatea în zona studiată se asigură de pe DJ 103G. Toate parcelele din sat au accesul fie din drumul DJ 103G sau drumuri vicinale care se desprind din acesta.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de construcții și nu este utilizat.

Conform PUG Feleacu, sat Gheorghieni, terenul studiat se încadrează în UTR-LM-ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+ 1, subzona UTR LMPRb- Subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții normale de fundare, respectiv, UTR 31-Zona de locuințe „CĂTRE BEREC”.

2.6. Echiparea edilitară existentă

- Alimentare cu apă

Localitatea nu are alimentare cu apă în sistem centralizat pe întreg teritoriul. În zona studiată, gospodăriile folosesc apa din fântâni individuale, care în condițiile actuale de exploatare asigură consumul necesar. Apa este preluată cu găleata sau hidrofoare.

Apa subterană a fost interceptată în forajul executat la cota -2.50m de la CTN. Ape de infiltrație pot să apară la orice nivel, în special în perioadele bogate în precipitații, fapt ce impune adoptarea unor măsuri de hidroizolare a substructurii.

Parcela în studiu are deja un put forat în acest sens.



Pentru inventarierea surselor potențiale de apă se propune întocmirea unui studiu hidrogeologic, în care să se precizeze debitele posibile de captat (atât din izvoare, cât și din apă subterană).

- Apele pluviale

Se va realiza un bazin de înmagazinare apă pluvială, în care se va monta o pompă pentru instalația de aspersoare pentru stropit spații verzi.

În zona studiată, apele pluviale sunt colectate prin rigole deschise și conduse în pâraie.

- Canalizare

Apele uzate menajere se vor evacua într-un bazin vidanjabil conf. HG 352/2005, până la soluționarea canalizării publice în zonă.

Apele pluviale sunt colectate prin rigole deschise și conduse în rețeaua de canalizare proprie/ bazin de retenție ape pluviale, fără să fie afectate vecinătățile.

- Alimentare cu energie termică

Încălzirea proprietăților în zonă se realizează individual și independent pentru fiecare unitate. Nu există o rețea de încălzire termică în zonă. În cazul de față, ar fi indicată utilizarea unor (convectoare) electrice cuplate la sisteme de panouri solare sau pompe de căldură.

- Alimentare cu energie electrică

În zonă există rețeaua electrică de distribuție de medie tensiune. Obiectivul nu este amplasat în zonă de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Se propune instalarea unui sistem cu panouri fotovoltaice cu putere instalată mai mare sau egală cu consumul necesar.

- Telefonie

Localitatea este racordată la rețeaua telefonică, amplasamentul nu este traversat de nici o fibră optică.

2.7. Probleme de mediu

a) Relația cadru natural - cadru construit

Amplasamentul este situat într-o zonă populată cu imobile de locuit.

Amplasamentul prezintă înclinare generală de aproximativ 7% pe direcția N-S.

Versanții din zonă sunt cunoscuți ca fiind afectați de alunecări de teren. La data executării lucrărilor de teren, amplasamentul nu prezenta semne de instabilitate. Fenomene de instabilitate pot să apară local în cazul malurilor și taluzurilor rezultate din săpătură/umplutură. Toate săpăturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate.

Localitate	Cutremure de pământ		Inundații		Alunecări de teren	
	Număr de locuitori	Intensitate a seismică MSK	pe curs de apă	pe torenți	Potențial de producere	
					primară	reactivată
Feleacu	1.516	6	-	-	-	ridicat

Zonele de risc natural sunt areale delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale destructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane..



Conform normativului P100/1-2013, amplasamentul cercetat se caracterizează printr-o valoare a accelerației terenului $a_g = 0,10g$ și o perioadă de colț $T_c = 0,7s$. Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IM R=225$ ani.

Categoria geotehnică - cf. normativ NP074-14

Condiții de teren	Apa subterană	Categoria de importanță	Zona seismică	Vecinătăți	Total
Terenuri dificile	Fără epuismențe	Normală	$a_g - 0,10$	Risc moderat	
6 pct.	1 pct	3 pct	1 pct	3 pct	14 pct.

Risc geotehnic: moderat.

Categoria geotehnică: 2.

Apa subterană a fost întâlnită în forajul executat la cota $-2.50m$ de la CTN. Ape de infiltrație pot să apară la orice nivel, în special în perioadele bogate în precipitații, fapt ce impune adoptarea unor măsuri de hidroizolare a substructurii.

Din punct de vedere climatic, județul se încadrează în zona continental moderată de deal. Vânturile suflă din sector vestic și au o medie de $3,1$ m/s.

Evoluția temperaturii aerului este tipic continentală cu maxima în luna iulie și minima în luna ianuarie. Cantitatea de precipitații, depășește în general media pe țară. Temperatura medie anuală este de $8,3^\circ C$. Temperatura medie a lunii ianuarie este $-4,0^\circ C$ iar cea a lunii iulie atinge valoarea de $18,9^\circ C$. Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de $680mm$, cu luna cea mai bogată în precipitații - iunie, cu o medie de 90 mm, iar cea mai secetoasă - februarie, cu media de $20mm$. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest - est. Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-1977, este de $0.80-0.90m$.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Seismicitatea

Conform normativului P100/1-2013, amplasamentul cercetat se caracterizează printr-o valoare a accelerației terenului $a_g = 0,10g$ și o perioadă de colț $T_c = 0,7s$. Zonarea valorii de vârf a accelerației ei terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IM R=225$ ani.

- b) *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.*

Principalul acces în zona studiată se face de pe DJ 103G care străbate satul de la NV (Cluj-Napoca) la E (satul Aiton), iar de pe acesta, pe drumuri vicinale, mai înguste spre nord și sud, într-o rețea, spre proprietăți.



DE 1527, este drumul care urca din DJ103, spre versantul sudic, creează un circuit, care oferă o a doua cale de acces și dezvoltare importantă în dezvoltarea comunei. Partea din acest drum limitrofa DJ 103G, (pe o adâncime de aprox. 250-300 m) este în intravilanul satului, deserving locuințele existente și propuse din zona. Partea de extravilan a acestuia deservește parcele folosite la exploatarea agricolă, pe care încă unii din locuitorii satului o mai practică.

Din DE1527 se desprinde o ramură, spre este, pe o curbă de nivel, drumul de acces spre zona studiată. Este un drum care are o pantă mică, cu o lățime variabilă, care ar trebui să aibă 4,00 m. Din cauza unor construcții deja existente și amplasate necorespunzător, această lățime minimă nu este respectată.

c) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Mediul natural reprezintă suportul material, energetic, informațional de creștere și dezvoltare a comunităților. De calitatea mediului natural depinde calitatea mediului antropocentric sub aspectul tipului, formelor, durabilității de organizare a acestuia.

În zona studiată nu se evidențiază monumente, ansambluri sau situri istorice. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, nu se vor acorda autorizații de construire, fără avizul Muzeului Național de Istorie al Transilvaniei privind descărcarea terenului de sarcina istorică. Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice are raza de 50 m.

d) Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.

În zona studiată nu sunt semnalate obiective care să necesite realizarea de zone balneare sau de tratament.

2.8. Opțiuni ale populației

- PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale sau private, prin care se asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea /întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității. Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați. Participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală - modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiunile, în care este valorificată suma resurselor.

Odată însușite, PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locală.

Monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regulă pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac, mai puțin interesante pe cele pe termen scurt. Înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Se observă dezvoltarea în zona a funcțiunilor de locuire, parcela studiată fiind amplasată undeva spre capătul drumului de acces, spre limita de est a acestuia. Funcțiunea propusă se încadrează în procesul de dezvoltare al zonei, și îl completează.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	Drum de acces, fără o lățime minima constantă de 4,00 m, fără trotuare, cu sistemul de colectare al apelor pluviale lipsa. Nu exista alveola de întoarcere la capătul drumului înfundat	Amenajarea benzi de circulație cu o lățime de 5,50 m, amplasare rigolelor îngropate de colectare ape pluviale cu sisteme care sa permită circulația auto/pietonală peste ele, amenajarea de trotuar, măcar pe o singură parte
	Lipsa amenajării traseului dirijat.	Amenajarea de balize, indicatoare.
	Lipsa de parcări în incinte	Amenajarea de parcări - pe fiecare parcelă în incinta
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURELOR	repartiția neuniformă în teritoriu a funcțiunii principale de locuire. Disponerea în adâncime a construcțiilor în mod neuniform, pe o adâncime mai mare de 25,00 m	Mentținerea unui caracter funcțional uniform, amplasare uniformă față de aliniament , pe o adâncime max. de 30,00 m.
SPATII PLANTATE, AGREMENT	Lipsa spațiilor verzi amenajate	Plantarea cu vegetație arboricolă, amenajare zone verzi, grădina de față, dublarea împrejurimilor cu garduri vii
PROBLEME DE MEDIU	Poluarea organică și fizică a apei	Interzicerea deversărilor directe de deșeurile menajere / dejecții animaliere și depozitarea corectă a deșeurilor, organizarea de rigole îngropate la drumul de acces pe partea de nord.
PROTEJAREA ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE	Lipsa rețea de canalizare	Amplasarea unor micro stații de epurare, sau bazine vidanjabile etanșe.
	Lipsa platforme gospodărești pentru depozitarea deșeurilor selectiv	Amplasare de platforme gospodărești la o distanță de 10 m față de locuințe



TEHNICE CU DESTINAȚIE SPECIALA, ZONE POLUATE	Necesitatea completării rețelei existente de alimentare cu gaze naturale cu soluții alternative	Încălzirea spațiilor proiectate și prepararea apei calde. cu soluții alternative: panouri solare, pompe de căldura,
	Lipsa rețea apa potabila	Elaborare studiu hidrologic pentru forare put alimentare cu apa potabila și instituire zona de protecție (raza = 10 m) fata de acesta / interdicție de activități poluante pe o raza de 30 m față de acesta.
	Necesitatea completării rețelei existente de alimentare cu energie electrica	Elaborare proiect pentru completarea rețelei de alimentare cu energie electrica in cu panourilor fotovoltaice propuse

3.2. Prevederi ale PUG-ului

UTR- LM-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+ 1

subzona **UTR LMPRb** - Subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții normale de fundare, respectiv, **UTR 31-Zona de locuințe „CĂTRE BEREC”**.(conf. RLU in vigoare in UTR **LMPRa** cu condiții speciale de fundare sunt cuprinse terenurile situate in zona UTR 2A si 10A)

Pentru **UTR 31-„CĂTRE BEREC”** S-a instituit interdicție temporara de construire până la elaborarea si aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale prin care se vor stabili: parcelarea, traseele străzilor, lucrările de echipare tehnico-edilitara. Întocmirea planurilor urbanistice zonale se va face numai în urma întocmirii unor studii geotehnice care vor stabili zonele si condițiile de constructibilitate.

- Utilizarea funcțională a zonei:

Zonă rezidențială cu clădiri de tip rural.

utilizări permise :

amplasarea de locuințe permanente; amplasarea de anexe gospodărești, altele decât adăposturi pentru animale; amplasarea de locuințe sezoniere sau temporare; amplasarea de monumente comemorative (cruci, troițe); amplasarea de firme și panouri publicitare; amplasarea de construcții și instalații, anexe ale rețelelor edilitare; lăcașuri de cult; clădiri și dotări cultural- sportive; clădiri pentru învățământ; clădiri pentru ocrotirea sănătății; monumente de for public; complexe comerciale; alte funcțiuni de interes public.

- Funcțiunea dominantă a zonei :

Funcțiunea de locuit este dominantă în zonă

- Funcțiuni complementare :

Zona constituie sursa de produse agricole si forestiere. Se admit funcțiuni complementare care deservesc funcțiunile de baza:

activități agricole și zootehnice; activități meșteșugărești și de mica industrie;



activități comerciale - comerț en-detail;
 funcțiuni de cult; funcțiuni cultural-sportive;
 funcțiuni pentru ocrotirea sănătății;
 monumente de for public;
 funcțiuni comerciale;
 alte funcțiuni de interes public

- Funcțiuni permise cu condiții:

-anexe gospodărești (adăposturi pentru animale), activități agroturistice (pensiuni) cu condiția ca numărul camerelor de cazare sa fie de minimum 3, cu încadrarea în condițiile avizelor de igiena și sănătate publică, activități meșteșugărești și de mica industrie, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) să desfășoare activități nepoluante;
- b) să nu prezinte riscuri tehnologice majore;
- c) să nu necesite suprafețe și volume mari de depozitare;
- d) să nu determine un trafic auto intens;
- e) să se încadreze în condițiile normelor și avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igiena și sănătate publică și de prevenire și stingere a incendiilor.

-activități comerciale en-detail și activități de alimentație publică, cu următoarele condiții:

- să se încadreze în condițiile normelor și avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igiena și sănătate publică, sanitar veterinar și de prevenire și stingere a incendiilor;
- să nu comercializeze produse toxice (insecticide, pesticide etc.) sau produse ușor inflamabile.

- instituții publice și funcțiuni de interes general

în zonele LMPR din UTR 2A, UTR10A și UTR13 construirea de locuințe și alte obiective se va face numai în urma efectuării unui studiu geotehnic, care va stabili condițiile de fundare și protecție împotriva infiltrării apelor, ca măsuri de stopare a proceselor de alunecări de teren.

- Funcțiuni interzise, Interdicții temporare:

Se instituie interdicție temporara de construire până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale prin care se vor stabili: parcelarea, traseele străzilor, lucrările de echipare tehnico-edilitara. întocmirea planurilor urbanistice zonale se va face numai în urma întocmirii unor studii geotehnice care vor stabili zonele și condițiile de constructibilitate.

Este interzisă realizarea de imobile de locuințe colective, semicolective si orice alte imobile de locuit cu mai mult de două unități locative.

Se instituie interdicție definitiva de construire in zonele de protecție a rețelelor electrice aeriene de înalta si medie tensiune, ce străbat zona de locuințe. Lățimea zonei de protecție va fi de 15 m de o parte si de alta a liniilor de înalta tensiune si de 5 m de o parte si de alta a liniilor de medie tensiune. La autorizarea construcțiilor situate pe parcele afectate de vecinătatea LEA se va solicita avizul proprietarului rețelei.



Se instituie interdicție definitivă de construire în zona de protecție a conductei magistrale de gaze naturale ce traversează UTR 4 și UTR 2 în localitatea Feleacu. La autorizarea construcțiilor situate pe parcele învecinate traseului conductei magistrale se va solicita avizul proprietarului rețelei.

- Dispoziții directe, Reguli de amplasare și conformare:

Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente:

Obiectivele ce se vor executa pe parcele situate adiacent drumului național DN 1 se vor amplasa la minimum 22 m din axul drumului, respectiv adiacent drumurilor județene se vor amplasa la minimum 20 m din axul drumului, respectiv adiacent drumurilor comunale se vor amplasa la minimum 18 m din axul drumului, respectiv pe străzi nou înfintate se vor amplasa la minimum 3 m de limita proprietății. Se interzice accesul direct din drumurile publice în anexe gospodărești (grajduri, suri, magazii). Locuințele ce se vor executa vor respecta alinierea clădirilor învecinate existente. Construcția nou propusă va respecta regimul de aliniere existent în zonă.

Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

În relație cu limitele laterale ale parcelelor, clădirile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat. Construcțiile noi vor respecta modul specific de amplasare pe parcelă. Clădirile, indiferent de destinație, vor reprezenta următoarele distante față de limitele parcelelor vecine:

-minimum 2,0 m, dacă are vedere directă (fereastră, ușă, gol de aerisire, balcon, logie) spre parcela vecină.

- minimum 1,0 m, dacă are vedere piezișă spre parcela vecină.

În cazul în care apele de pe acoperiș se scurg înspre parcela proprie (acoperiș terasa sau acoperiș cu calcan) clădirea se poate amplasa pe limita parcelei.

În cazul în care apele de pe acoperiș se scurg și înspre parcela vecin, clădirea se va amplasa la distanța corespunzătoare, astfel ca picătura de pe streșină să cadă pe parcela proprie.

În toate cazurile se va asigura, pe partea opusă, o trecere liberă de minim 3,8 m lățime, necesară intervenției în caz de incendiu.

Distanțele în cazul a) se pot reduce cu acordul notarial al proprietarilor parcelei în cauza. Zidăriile din elemente translucide de sticlă, fără elemente mobile se consideră zid plin.

Este interzisă amplasarea adăposturilor pentru animale spre stradă.

Procentul de ocupare a terenului în subzona **LMPRb**, pentru locuințe și anexe gospodărești, va fi de maximum **30%**, iar în subzona **LMPRa** va fi de max. **25%**, inclusiv suprafețele impermeabilizate.

Procentul de ocupare a terenului pentru construcțiile pentru care se elaborează **P.U.D.** nu va depăși **40%**, inclusiv anexele, în **LMPRb** și 25% în **LMPRa**. CUT max. -0,6.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat se afla la limita intravilanului. În spatele curților spre sud, este o vastă întindere, o pășune verde.

Pentru punerea în valoare a cadrului natural, se impun o serie de măsuri:

- plantarea de vegetație arboricolă o zonă verde de protecție spre sud, unde se termina limita intravilanului.



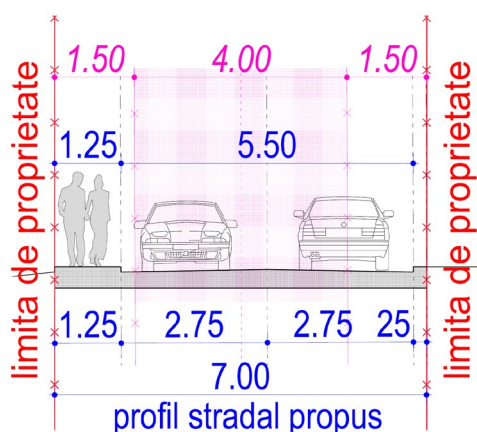
- amenajarea de spatii verzi (minim 5 % din suprafața drumurilor-parcărilor).
- plantarea de vegetație arboricolă, pentru stabilizare versant pe partea de sud
- amenajare zona verde de-a lungul drumului de acces, prin crearea grădinilor de fațădă.

3.4. Modernizarea circulației:

Principalul acces in zona studiata se face prin intermediul unui drum de acces.

Din punct de vedere al circulației auto se propune modificare drumului de acces astfel încât acesta sa aibă lățimea totală de 7.0 metri, fiind alcătuit din trotuar cu lățimea de 1.25 metri si doua benzi de circulație auto cu lățimea de 2,75 metri fiecare.

Profilul drumului regularizat va avea următorul profil:



Trecerea de la profilul de strada actual de 4,00m, la un profil de 7,00 m.

Din mijlocul drumului actual de 4,00 m, prin amplasarea împrejuririlor retrase pe fiecare parte a drumului existent, la o distanță de 1,50 m, se obține un profil stradal de 7,00 m, din care un carosabil de 5,5.

3.5. Zonificare funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

- **Zone funcționale** si propuneri de zonificare
Zona studiata are o suprafața de 900 m² și este in intravilanul com. Feleacu se încadrează in UTR 31 **LM- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1**.
LM cuprinde următoarele subzone funcționale:
 - **LMPRa** - Subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții speciale de fundare, în UTR 12 și UTR 13.
 - **LMPRb** - Subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții normale de fundare, în restul UTR destinate construcției de locuințe.
- UTR 31**-Se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale prin care se vor stabili: parcelarea, traseele străzilor, lucrările de echipare tehnico-edilitară. Întocmirea planurilor urbanistice zonale se va face numai în urma întocmirii unor studii geotehnice care vor stabili zonele și condițiile de construibilitate.
- **Reglementari urbanistice:**
 - Zone de protecție pe baza normelor sanitare
 - put forat pentru alimentare cu apă, raza = 10 m;
 - distanțe minime admise: ape curgătoare, câte 5 m pe ambele maluri
 - distanțe sanitare minime admise față de locuințe și parcare/platforma pentru deșeuri menajere= 10 m
 - Zone de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice (raza = 50m);



Zone cu interdicție totală de construire pentru orice altă funcțiune decât cele propuse prin PUZ:

Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:

- La autorizarea construcțiilor situate pe parcele afectate de vecinătatea LEA se va solicita avizul proprietarului rețelei.
 - drumuri / străzi (cate 22 m din ax, în fiecare parte);
 - **indici urbanistici UTR –LM**
 - **subzona LMPRa** POT pentru locuințe și anexe gospodărești cu condiții **speciale** de fundare POT=25%. inclusiv suprafețele impermeabilizate
 - **subzona LMPRb** - POT pentru locuințe și anexe gospodărești cu condiții **normale** de fundare , va fi de maximum **30%**
- Regim maxim de înălțime al clădirilor de locuit : **D+P+1E** sau **P+E+M**
Regimul maxim de înălțime al anexelor gospodărești: **P**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentație cu apă

Alimentația cu apă a construcției se va face dintr-un put săpat cu adâncimea de 6 m.

Fântâna trebuie amplasată și construită, la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeurile animale, cotețe, etc.) și să asigure accesibilitatea.

Adâncimea stratului de apă folosit, nu trebuie să fie mai mică de 4 m, creându-se astfel condiții pentru preluarea apei prin pompare, ceea ce duce la asigurarea presiunii și debitului necesar în instalațiile din locuința.

În jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

Stingerea eventualelor incendii se va face prin înmagazinarea într-un rezervor a volumului de apă necesar pentru acest scop, minim 5 mc.

Apă pentru băut va fi preluată numai din surse de apă autorizate (fântâni sau izvoare).

În prezent se lucrează la construirea rețelei de apă potabilă din zonă. Posibil ca până la avizarea finală să existe posibilitatea de racordare la rețeaua de apă potabilă a comunei.

• Canalizare

Apele uzate menajere rezultate de pe amplasament vor fi evacuate gravitațional la sistemul individual adecvat propriu (sistem vidanjabil-bazin etanș-vidanjabil), în conformitate cu HG nr. 714/26.05.2022.

Se va realiza un bazin de înmagazinare apă pluvială, în care se va monta o pompă pentru instalația de aspersoare pentru stropit spații verzi, fără să fie afectate vecinătățile.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate vidanjate, se vor încadra în valorile prevăzute de HG 188/2002(NTPA 002) cu modificările și completările ulterioare sau alte valori impuse de administratorul stației de epurare.

La finalizarea rețelei de canalizare/epurare care se va dezvolta în comună, beneficiarul are obligația să se racordeze la aceasta.

• Alimentație cu energie termică

Încălzirea proprietăților din zonă se realizează individual și independent pentru fiecare unitate. Nu există o rețea de încălzire termică în zonă.



În cazul de față, s-a optat pentru centrala termică pe gaz suplimentată cu instalație de panouri solare pentru apă caldă menajeră și cu pompe de căldură (sistem de ventilație cu recuperare de căldură).

• **Alimentarea cu energie electrică:**

În zona există rețea electrică de distribuție de medie tensiune-LEA 20KV cu branșament în incintă. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Alimentarea cu energie electrică a imobilului se va realiza prin branșament monofazic, de la rețeaua electrică strădală, conform normativelor în vigoare.

Se propune instalarea unui sistem cu panouri fotovoltaice cu putere instalată mai mare sau egală cu consumul amplasamentului.

Instalația de paratrăsnet (EPT) se va executa cu conductori de captare din platbandă OLZn 25x4 mm, montată pe coama acoperișului;

• **Alimentare cu gaz**

Există rețea de gaz în zona. Imobilul se va racorda la aceasta.

• **Telefonie**

Nu este afectat traseul Fibra Optică Orange România

• **Gospodărirea apelor**

Zona nu este afectată de inundații.

• **Gospodărirea deșeurilor:**

Se va încheia un contract de salubritate cu firma de salubritate din zona, resturile rezultate din activitatea de șantier, pe toată durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampă de gunoi special amenajată.

Deșeurile rezultate pe perioada funcționării unității vor fi colectate selectiv, în locuri special amenajate: se vor amplasa în incintă tomberoane pentru colectarea selectivă.

- Condiții de amplasare rețele tehnico-edilitare

Nr. crt.	Rețele care se încrucișează	Condiții de amplasare	Măsuri de protecție suplimentare
1	Conducta de alimentare apă potabilă cu canal de ape uzate	Conducta de alimentare cu apă potabilă se amplasează deasupra canalelor de ape uzate la distanța minimă de 40 cm	Conducta de alimentare apă se introduce în tuburi de protecție care să depășească canalul de ape uzate de o parte și de alta a acestuia, cu: -5,0 m în teren impermeabil -10,0 mm teren permeabil



2	Conducta de alimentare apa cu canalizație telefonica	Conducta de alimentare cu apa se amplasează sub canalizația telefonica	Masurile se stabilesc cu acordul agenților economici care exploatează rețelele respective
3	Cabluri electrice cu conducte apa și canalizare	Cablurile electrice se amplasează deasupra la o distanta minima de 0,25 m	
4	Cabluri electrice cu alte cabluri electrice	Distanta minima de 0,5 m	Distantele se pot reduce cu 50%, cu condiția protejării cablului pe o distanta de 0,5 m de o parte si de alta a traversării
5	Cabluri electrice cu cabluri de telecomunicații	Conform STAS 6290	

3.7. Protecția mediului

Masuri propuse - prevenirea /diminuarea riscurilor naturale si eliminarea surselor de poluare:

Pentru evitarea tasărilor diferențiate și împingerilor rezultate din mișcări de teren de natura curgerilor lente:

Se recomandă utilizarea fundațiilor tip radier general sau rețea de grinzi pe pernă de pământ stabilizat. La partea inferioară a pernei se va realiza un blocaj de piatră concasată.

Se vor respecta prevederile NP126-201 O - Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.

Se vor respecta toate recomandările din studiul geotehnic;

Conductele purtătoare de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor. Este indicat ca în interiorul clădirilor, conductele să fie montate aparent;

Se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățimea minimă de 1.00m, așezate pe un strat de pământ stabilizat (20cm), cu pantă spre exterior 5%. Ele se vor rostui cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

-Prevenirea / diminuarea riscurilor naturale si eliminarea surselor de poluare - Refacere peisagistica- amenajarea de spatii verzi. .

- interzicerea deversărilor directe de deșeuri menajere/dejecții animaliere și depozitarea deșeurilor in cadrul natural

3.8. Obiective de utilitate publica

- Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Proprietate publica:



Terenuri proprietate publica de interes național:

- Apele de suprafață cu albiile lor minore, apele subterane, lucrările de regularizare a cursurilor de apa;
- rețea electrica; rețea de apa, rețea de canalizare

Proprietate privata

- Terenul studiat este proprietate privată, conform extras CF 60146 UAT Feleacu. Acesta este amplasate in intravilanul com. Feleacu conform extras CF anexat. Determinarea circulației juridice a terenurilor intre deținători, in vederea realizării noilor obiective de utilitate publica:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute in domeniul public al unității administrativ-teritoriale: Nu exista.
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute in domeniul privat al unităților administrativ - teritoriale: Nu exista.
- Terenuri aflate in domeniul privat, destinate concesiunii: Nu exista.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- **Circulație**

Realizarea unui trotuar de minim 1,0 m lățime pe o latura a drumului de acces;

- **Clădiri si utilizarea terenurilor**

Rezervarea de teren - in cadrul parcelei - pentru trotuare in incinta, *puț forat pentru alimentare cu apa*, platforma gospodăreasca de depozitare a deșeurilor menajere;

Rezervarea de terenuri pentru perdele de protecție;

- **Spații verzi, perdele de protecție**

Amenajarea de spații verzi (minim 20% din suprafața terenului) si spatii verzi intre zonele de parcare;

Amenajare perdea verde de protecție spre latura de est a parcelei, unde începe UTR industrial

- **Protecția mediului**

Amplasarea de bazine vidanjabile etanșe până la construirea rețelei de canalizare.

Propunerea se încadrează din punct de vedere funcțional, al indicilor urbanistici și a modului de ocupare a terenului în prevederile PUG comuna Feleacu.

13 decembrie 2023

Proiectant ,
„ATD der Plan” s.r.l.
Arh. Sofi Gîrda



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

AMPLASAMENT

• jud. Cluj • Com. Feleacu • Sat. **Gheorghieni** • nr. cad. 60146 •

BENEFICIAR:

**GHINESCU MIRELA-ELENA si
GHINESCU VLAD - GEORGE**

jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca. Str. Eugen Ionesco nr. 67, ap. 6

decembrie 2023



CUPRINS- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERENȚA

UTR- **LM**-zona rezidențială cu clădiri P, P+ 1

- subzona **LMPRa**

Subzona predominant rezidențiala, cu clădiri de tip rural, cu CONDIȚII SPECIALE de fundare, în UTR 12 și UTR 13.

- subzona **LMPRb**

Subzona predominant rezidențiala, cu clădiri de tip rural, cu CONDIȚII NORMALE de fundare, în restul UTR destinate construcției de locuințe



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1995, republicat.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism, pot fi detaliate prin planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structura și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

În cazul în care planurile urbanistice de detaliu și regulamentele aferente, elaborate ulterior aprobării P.U.Z., induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea traseului de avizare - aprobare urmat și de documentația inițială.

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z., care modifică (actualizează) prevederile P.U.G. aprobat. El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z. avizat și aprobat legal.

2. Baza legală a regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z - zona UTR 31- Zona de locuințe Către Berec, situată în intravilan, aflată la limita extravilanului, având „interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale prin care se vor stabili: parcelarea, traseele străzilor, lucrările de echipare tehnico-edilitară. Întocmirea planurilor urbanistice zonale se va face numai în urma întocmirii unor studii geotehnice care vor stabili zonele și condițiile de construibilitate.”

, este întocmit pentru a reglementa zona UTR31, cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Planul Urbanistic General al comunei Feleacu aprobat cu H.C.L. comuna Feleacu 6/2007 și modificat prin H.C.L. comuna Feleacu nr. 114/20190
- Certificatul de urbanism nr. 202 din 21.07.2023
- Avizul de Oportunitate nr. 87 din 25.10.2023

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
HGR nr.525/1995 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;

GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;

Codul civil;

Legea nr. 50/1991 (republicată);

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; republicată



Legea locuinței nr. 114 /1995 (republicata);
 Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările ulterioare;
 Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1995, cu modificările ulterioare;
 Legea nr. 84/1995 privind îmbunătățirile funciare;
 Legea administrației publice locale nr 215/2001, cu modificările ulterioare;
 Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
 Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica-actualizata;
 Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,
 Legea protecției mediului nr.137/1995, republicata, cu modificările ulterioare,
 Legea apelor nr. 107/1995 republicata;
 Ordinul MAPPM nr. 125/1995 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice si sociale cu impact asupra mediului;
 Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441 -9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
 Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism;
 Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 - Norme de igiena privind modul de viața al populației;
 H.G.R. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara; republicata
 Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1995;
 Ordonanța nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
 H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea Încadrării in categorii funcționale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
 Ordonanța de urgenta nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
 Legea protecției civile nr. 106/1995, cu modificările ulterioare;
 Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;
 Ordinul M.L.P.A.T., MAp.N., M.I. si S.RI. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
 H.G.R. nr.571/1998 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații tehnologice si alte amenajări care se supun avizării si/sau autorizării privind prevenirea si stingerea incendiilor;
 Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobata si modificata prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
 Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civila a documentațiilor de investiții in construcții;
 Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobata prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare.



3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. – amenajare zona cu destinația locuința unifamilială, amplasat în sat. Gheorghieni, com. Feleacu, jud Cluj, cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor, în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. -ului .

În cadrul P.U.Z. -ului s-au detaliat UTR-urile pe unități și subunități funcționale, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementări urbanistice", unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei sub zone.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG Feleacu aprobat cu H.C.L. comuna Feleacu 6/2007 și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale / culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Spațiile verzi amenajate
- perdelele de protecție spre străzi (20%), spre UTR cu alta destinație decât recreere și agrement;
- Vestigiile arheologice (raza = 50 m);

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale protejate, prin prezentul regulament, este interzisă.

Autorizarea de lucrări de intervenție sau de construire în zonele protejate cu vestigii arheologice, conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcina istorică.

Zona studiată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Toți proprietarii din zona studiată vor beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractelor cu firme de salubritate.

Autorizația de construire va conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției propuse.



Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic pentru parcela precum și a unui proiect pentru sistematizare verticală.

Zone de protecție pe baza normelor sanitare - distante minime admise: ape curgătoare, câte 5 m pe ambele maluri; put forat pt. alimentare cu apă, raza = 10 m;

Zone de protecție pe baza normelor sanitare - distante minime admise:

- put forat pt. alimentare cu apă, raza = 10 m;

- distante sanitare minime admise față de locuințe și parcare / platforma pentru deșeuri menajere = 10 m

Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice: LEA 0,4 KV (1,5 m din ax, în fiecare parte);

- drumuri / străzi

- conform PUG în vigoare (forma de bază a ORDONANTEI nr. 43 din 28 august 1997):

- drumuri naționale - (câte 22 m din ax, în fiecare parte)

- drumuri județene - (câte 20 m din ax, în fiecare parte)

- drumuri comunale - (câte 18 m din ax, în fiecare parte)

- conform formei consolidate a ORDONANTEI nr. 43 din 6.10.2022:

•

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

Zone cu interdicție temporară de construire - ce necesită descărcarea terenului de sarcină istorică - în cazul descoperirii unor vestigii arheologice;

Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice (raza = 50 m);

Zone cu interdicție totală de construire pentru orice altă funcțiune decât cele propuse prin P.U.Z.

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m) sub 10 10-50 peste 51

Lățimea zonei de protecție (m) 5 15 20

Cursuri de apă regularizate (m) 2 3 5

Cursuri de apă îndiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

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

CARACTERUL ZONEI

Zona studiată nu cuprinde terenuri în zone de patrimoniu sau arii naturale protejate

Măsuri - reglementări pentru refacerea cadrului natural:

- amenajarea de spații verzi recreere și agrement;



- interzicerea activităților cu substanțe nocive în apropierea surselor de apă (pe o rază de 30 m);
- autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente: alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de **maximum 200 m de obiectiv**;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- Spații verzi amenajate - perdele de protecție propuse Străzi, rigole, trotuare propuse;
- Se interzice amplasarea altor funcțiuni, pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic pentru parcela precum și a unui proiect pentru sistematizare verticală.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

UTR: LM - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+I

Funcțiunea dominantă a zonei : Funcțiunea de locuit este dominantă în zona.

Terenurile situate în zona UTR **LM**PR, subzona UTR **LM**PRb se pot utiliza pentru :

- amplasarea de locuințe permanente
- amplasarea de anexe gospodărești, altele decât adăposturi pentru animale
- amplasarea de locuințe sezoniere sau temporare
- amplasarea de momente comemorative (cruci, troițe)
- amplasarea de firme și panouri publicitare
- amplasarea de construcții și instalații, anexe ale rețelelor edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care prin natură și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul vecinilor (dacă este cazul).

Utilizări permise cu condiții

În subzona LMPR se pot amplasa următoarele categorii de clădiri și funcțiuni, cu respectarea condițiilor specificate:

- Anexe gospodărești (adăposturi pentru animale) - în condițiile respectării:
 - normativelor privind numărul maxim de animale și distanțele față de locuințe
 - prevederilor prezentului Regulament privind amplasarea în interiorul parcelei
 - acordurilor de mediu
- Activități agroturistice (pensiuni) cu condiția ca numărul camerelor de cazare să fie de minimum 3, cu încadrarea în condițiile avizelor de igienă și sănătate publică.
- Activități meșteșugărești și de mică industrie, cu respectarea următoarelor condiții:
 - să desfășoare activități nepoluante
 - să nu prezinte riscuri tehnologice majore
 - să nu necesite suprafețe și volume mari de depozitare
 - să nu determine un trafic auto intens



- sa se încadreze in condițiile normelor si avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igiena si sănătate publica si de prevenire si stingere a incendiilor.
- Activități comerciale en-detail si activități de alimentație publica, cu următoarele condiții:

-sa se încadreze in condițiile normelor si avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igiena si sănătate publica, sanitar veterinar si de prevenire si stingere a incendiilor.

- sa nu comercializeze produse toxice (insecticide, pesticide etc.) sau produse ușor inflamabile.
- Instituții publice si funcțiuni de interes general, in subzona LMPR.
- Următoarele categorii de clădiri se vor amplasa in baza unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)
 - activități agricole si zootehnice
 - activități meșteșugărești si de mica industrie
 - activități comerciale - comerț en-detail
 - funcțiuni de cult/ lăcașuri de cult
 - funcțiuni cultural-sportive
 - monumente de for public
 - alte funcțiuni de interes public: clădiri pentru ocrotirea sănătății, clădiri pentru învățământ, complexe comerciale
 - unități de mica industrie si prestări servicii
 - unități de comerț cu amănuntul
 - unitățile cu funcțiuni de interes public
 - monumente de for public

Amplasarea față de drumuri publice

În sensul legislației în vigoare prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție. Conf. art. 19 pct. (4) din ORDONANȚĂ nr. 43 din 28 august 1997 , actualizata, privind regimul drumurilor *Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și GARDURILE sau CONSTRUCȚIILE situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.*

Obiectivele ce se vor executa pe străzi nou înființate se vor amplasa la minimum 3 m de limita proprietății.

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

Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public .

În situațiile în care P.U.G.-ul prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Prin alinierea clădirilor se înțelege linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta.



Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aceasta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea clădirilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelelor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurile.

Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Conform art. 612 din Codul Civil distanța minimă între orice construcție și limita de proprietate este de 60 cm, în cazul în care nu există ferestre de vedere pe fațada respectivă (aflată la minim 60 de cm);

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond, în cazul în care pe fațada respectivă există goluri de ferestre. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie, cod Civil art. 615.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea timpului **minimum de însorire de 1 și 1/2 ore la solstițiul de iarnă**, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014, actualizat.

Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișa sau streășina celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m.

Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, până la cornișă sau streășină, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu 6 m, cu respectarea condițiilor din P 118-99 privind conformarea la foc a clădirilor propuse.



În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu $1/2$ din înălțime, dar nu mai puțin de 4 m.

Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu $1/2$ din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4m.

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului organelor administrației publice competente.

Stabilirea numărului admis de accese din străzi, ca și localizarea acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației carosabile, conform destinației și capacității acestora.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime min. de 3,00 m și o înălțime de min. 3,50 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

În funcție de destinația construcțiilor se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori-oaspeți, personal (angajați) și aprovizionare,.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

• Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP.051 panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,20 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant și înălțime de max. 0,20 m;

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m;

Leșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;



Căile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0,90$ m), sau spațiu verde de siguranță;

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Panta cailor pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm; Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

- Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HG 525/1996, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

La funcțiunile de locuințe, parcare se va face exclusiv în incintă!

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Orice construcție nouă, se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse. Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

Rețelele electrice, de telefonie, TV cablu, internet etc. se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public.

Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului local de salubritate, accesibil din spațiul public. Colectarea deșeurilor se va face pe o platformă betonată sau într-un spațiu interior. Platformele publice destinate colectării selective a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate.



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

• Parcelarea

Se considera construibile parcelele cu suprafața de minim 700 mp, cu un front la strada de min. 15 m pentru locuințe individuale și minim 1000 mp, pentru locuințele semicolective cu maxim două unități locative pe parcelă (suprapuse sau alăturate).

Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului propus, prin comasări sau sub împărțirii, fără elaborarea documentației urbanistice întocmite conform legii.

Clădirile izolate de pe aceeași parcela vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4m.

• Reguli de utilizare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) va fi maxim 30 %; inclusiv suprafețele impermeabilizate.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT) va fi maxim 0,6.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) al clădirilor cu funcțiuni condiționate de elaborarea unui P.U.D. nu va depăși 40% ,inclusiv anexele, în UTR LMPRb.

• Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime al clădirilor de locuit va fi:

Demisol + parter + 1 etaj sau **parter + etaj + mansarda**.

Regimul maxim de înălțime al anexelor gospodărești este **parter**.

Regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiuni condiționate de elaborarea unui P.U.D. nu va depăși **P+11** nivele.

În cazul clădirilor alipite, cu același regim de înălțime, se va păstra aceeași înălțime la streșină, la coama acoperișului și aceeași panta a acoperișului.

În cazul în care noua clădire se prevede mai înaltă, diferența de înălțime nu va depăși 1 nivel.

• Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru păstrarea aspectului caracteristic al localității se instituie următoarele interdicții:

- folosirea tablei (negre, zincate, de aluminiu) la învelitoarea acoperișurilor tip șarpanta a locuințelor și anexelor gospodărești.
- folosirea azbocimentului ondulat la învelitoarea locuințelor și clădirilor de interes public.
- folosirea placajelor din placi ceramice la fațadele locuințelor, anexelor gospodărești și altor construcții.
- folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie.

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

• Spații verzi publice

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic. Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

• spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 15-20% din suprafața totală a terenului.

• Împrejurimile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar



care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

La parcelele cu front la drumul public local, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a putea permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumul public.

- spatii libere si spatii plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare, îmbunătățind astfel calitatea aerului și aspectul estetic al parcajelor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau zone pietonale vor fi înierbate și plantate, cu posibilitatea implementării unui iluminat ambiental.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- **Unități și subunități funcționale**

Terenurile reglementate se situează în partea de sud a satului Gheorghieni, din intravilanul comunei Feleacu.

Prin avizul de oportunitate terenurile reglementate sunt încadrate în **UTR 31 - LMPRb – subzonă predominant rezidențială și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural, cu condiții normale de fundare.**

- **Unități studiate:**

Zona se caracterizează prin prezența preponderentă a locuirii permanente (LM), care cuprinde două subzone:

- UTR LMPRa subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții **SPECIALE** de fundare, în UTR 12 și UTR 13
- UTR LMPRb subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții **NORMALE** de fundare, în restul UTR -urilor destinate construcției de locuințe.

Zona este dedicată locuirii. Terenurile sunt în general de tip fâneață sau arabil, adiacenta drumurilor locale ale satului Gheorghieni. Funcțiunea de locuit este însoțită de activități complementare, precum activitățile agricole și zootehnice, activitățile meșteșugărești și de mică industrie, activități comerciale, de tip en-detail, care au rolul de a susține activitatea principală.

- **Unități reglementate prin prezentul regulament:**

UTR **LMPRb** subzona predominant rezidențială, cu clădiri de tip rural, cu condiții **NORMALE** de fundare.



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI A SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

A. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

(1) UTILIZĂRI ADMISE

Cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igienă și sănătatea publică și de prevenire și stingere a incendiilor, structură funcțională dedicată activităților de locuire:

- amplasarea de locuințe permanente
- amplasarea de anexe gospodărești, altele decât adăposturi pentru animale
- amplasarea de locuințe sezoniere sau temporare
- amplasarea de momente comemorative (cruci, troițe)
- amplasarea de firme si panouri publicitare
- amplasarea de construcții si instalații, anexe ale rețelelor edilitare

(2) UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

In subzona LMPR se pot amplasa următoarele categorii de clădiri si funcțiuni, cu respectarea condițiilor specificate:

- Anexe gospodărești (adăposturi pentru animale) - in condițiile respectării:
 - normativelor privind numărul maxim de animale si distantele fata de locuințe
 - prevederilor prezentului Regulament privind amplasarea in interiorul parcelei
 - acordurilor de mediu
- Activități agroturistice (pensiuni) cu condiția ca numărul camerelor de cazare sa fie de minimum 3, cu încadrarea in condițiile avizelor de igiena si sănătate publica.
- Activități meșteșugăreștii si de mica industrie, cu respectarea următoarelor condiții:
 - sa desfășoare activități 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 încadreze in condițiile normelor si avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igiena si sănătate publica si de prevenire si stingere a incendiilor.
- Activități comerciale en-detail si activități de alimentație publica, cu următoarele condiții:
 - sa se încadreze in condițiile normelor si avizelor de protecție a mediului, de proiectie a muncii, de igiena si sănătate publica, sanitar veterinare si de prevenire si stingere a incendiilor.
 - sa nu comercializeze produse toxice (insecticide, pesticide etc.) sau produse ușor inflamabile.
- Instituții publice si funcțiuni de interes general, in subzona LMPR.
- Următoarele categorii de clădiri se vor amplasa in baza unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)
 - activități agricole si zootehnice



- activități meșteșugărești și de mică industrie
- activități comerciale - comerț en-detail
- funcțiuni de cult/ lăcașuri de cult
- funcțiuni cultural-sportive
- monumente de for public
- alte funcțiuni de interes public: clădiri pentru ocrotirea sănătății, clădiri pentru învățământ, complexe comerciale
- unități de mică industrie și prestări servicii
- unități de comerț cu amănuntul
- unitățile cu funcțiuni de interes public
- monumente de for public

(3) UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic funcțiunile orice alte utilizări care nu se încadrează în categoriile enunțate anterior.

Temporare

interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale prin care se vor stabili: parcelarea, traseele străzilor, lucrările de echipare tehnico-edilitară. Întocmirea planurilor urbanistice zonale se va face numai în urma întocmirii unor studii geotehnice care vor stabili zonele și condițiile de construibilitate.

- Asupra parcelelor din satul Gheorghieni situate în :
 - UTR 33 - în Ganeș,
 - UTR 34 - Crucea de lemn
 - UTR 31 - Către Berec

Definitive

Se instituie interdicție definitivă de construire în zonele de protecție a rețelelor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune, ce străbat zona de locuințe. Latimea zonei de protecție va fi de 15 m de o parte și de alta a liniilor de înaltă tensiune și de 5 m de o parte și de alta a liniilor de medie tensiune. La autorizarea construcțiilor situate pe parcele afectate de vecinătatea LEA se va solicita avizul proprietarului rețelei.

B. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

(1) Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă / drum;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 700 mp pentru locuințe individuale.
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp, pentru locuințele semicolective cu maxim două unități locative pe parcelă (suprapuse sau alăturate)

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului propus, prin comasări sau sub împărțiri, fără elaborarea documentației urbanistice întocmite conform legii. Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4m.



Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

(2) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE

- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local.
- În cazurile în care există deja un aliniament definit de clădirile învecinate, acesta se va păstra.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- Se vor respecta prevederile Anexei 1 din ORDONANȚĂ nr. 43 din 28 august 1997, actualizată:

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim 5,00 m

Construcțiile, indiferent de destinație, vor avea următoarele distanțe față de limitele parcelelor vecine:

- min. 2,00 m, dacă are vedere directă (fereastra, ușă, gol de aerisire, balcon, logie) spre parcela vecină
- 1,00 m, dacă are vedere piezișă spre parcela vecină

În toate cazurile se va sigura, pe partea opusă, o trecere liberă de minim 3,8 m lățime, necesară intervenției în caz de incendiu.

Distanțele în cazul se pot reduce cu acordul notarial al proprietarilor parcelelor în cauză. Zidăriile din elemente translucidă de sticlă, fără elemente mobile se consideră zid plin.

- Se va sigura distanța minimă de 3,8 m între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu.

(3) CIRCULAȚII SI ACCESE

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

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

În cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

(4) STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu în afara domeniului public..



Numărul de parcări necesare este de minim un loc de parcare / parcelă.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agrement.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

(5) ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de doua niveluri supraterane.

(S)+P+E(M), D+P(M), P+M, P+E

S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

(6) ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

(7) CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Pentru locuințe individuale este premisa realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

(8) SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției – minim 40 % din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

În zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

**(9) ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.

În cazul operațiunilor de divizare a parcelelor / lotizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

C. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**(10) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

UTR **LMPRb** P.O.T. maxim = 30 %,

(11) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,6

V. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. Acestea sunt instrumente operațional în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

15 decembrie 2023

Întocmit,
„ATD der Plan S.r.l.”
Arh. Sofi Girda

