

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988; CUI: 36330743, J12/2738/2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
pentru lucrarea

**ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE CAMPUS MONTESSORI, ACCESE,
UTILITĂȚI**

Conform Aviz de Oportunitate nr. 71 din 27.05.2022, generat de imobilele:
nr. cad. 51035 și nr. cad. 51801

Adresa amplasament: Sat Feleacu, com. Feleacu, jud. Cluj, nr. cad. 51035 si 51801

Beneficiari:	FUNDAȚIA MONTESSORI CLUJ
Proiectant:	S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L. CUI: 36330743, J12/2738/2010 Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj tel. 075 445 2988
Simbol proiect:	116/2022
Faza proiect:	P.U.Z.
Data:	23 iunie 2025



STRUCTURA REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ 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 EDILITARĂ
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE UTR- CA (CAMPUS ACADEMIC)

1. CARACTERUL ZONEI
 - 1.1 CONDIȚIONĂRI GENERALE
 - 1.2 SERVITUȚI GENERALE
2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ
 - 2.1 UTILIZĂRI ADMISE
 - 2.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII
 - 2.3 UTILIZĂRI INTERZISE
3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE
 - 3.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
 - 3.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
 - 3.3 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI
 - 3.4 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
 - 3.5 CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII
 - 3.6 STAȚIONAREA VEHICULELOR
 - 3.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR
 - 3.8 ASPECT EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
 - 3.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
 - 3.10 SPAȚII VERZI
 - 3.11 ÎMPREJMUIRI
4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI
 - 4.1. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI
 - 4.2. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament explicitează și reglementează modul de implementare a prevederilor **ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CAMPUS MONTESSORI, ACCESE, UTILITĂȚI.**

Amplasamentul studiat se află în satul Feleacu, com. Feleacu, jud. Cluj, situat în extravilanul localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de reglementare, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de reglementare, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.
- (3) Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- (4) O dată aprobat, împreună cu P.U.Z., Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (5) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se va face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială, cu avizul Arhitectului-șef al Județului Cluj.
- (6) Zona studiată are o suprafață totală de 3 000 mp, suprafață care se dorește a fi reglementată în totalitate prin prezentul P.U.Z.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CAMPUS MONTESSORI, ACCESE, UTILITĂȚI.” (cu amplasamentul în com. Feleacu, sat. Feleacu, nr. FN, jud. Cluj) constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Planul Urbanistic Zonal „ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CAMPUS MONTESSORI, ACCESE, UTILITĂȚI” și prezentul Regulament Local de Urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal” aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988; CUI: 36330743, J12/2738/2016

- (3) Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:
- Legea nr. 35/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind conținutul cadru și metodologia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată cu modificările ulterioare), precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată);
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
 - Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
 - Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
 - Legea apelor nr. 107/1996;
 - Legea drumurilor nr. 13/1974 și HG nr. 36/1996;
 - Legea locuinței nr. 114/1996;
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, nr. 213/1998;
 - Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
 - Norme de igienă privind modul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994;
 - Ordinul MAPPM nr. 125/1994 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului;
 - Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor;
 - HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
 - HGR nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HGR nr. 71/1996;
 - HGR nr. 486/1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.

3. DOMENIU DE APLICARE

- (1) La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (2) Prevederile regulamentului local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în cadrul zonei reglementate;
- (3) Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului regulament local de urbanism;
- (4) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal „ ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CAMPUS MONTESSORI, ACCESE, UTILITĂȚI” conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, fără a mai fi necesară elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.
- (5) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.
- (6) Prezentul regulament se aplică pe terenurile reglementate prin PUZ fiind vorba despre următoarele terenuri: nr. cad. 51035 și nr. cad. 51801.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin prezentul Regulament se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici și echipare tehnico-edilitară.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al imobilelor autorizate nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Este interzisă autorizarea execuției construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii locale. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988; CUI: 36330743, J12/2738/2016

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- (1) Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, diguiri, etc. Se vor proiecta drumurile de acces în zona de studiu conform normelor în vigoare. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.
- (2) Zona studiată prin PUZ nu se suprapune cu zone afectate de utilități publice, zone protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zone care au un regim special de protecție, zone cu risc natural, zone cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din prezentul Regulament local de urbanism.
- (4) La amplasarea de obiective noi din domeniul rețelelor edilitare se vor respecta distanțele și limitele zonelor de protecție conform normativelor în vigoare.
- (5) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (6) Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Activitățile care prin natura lor pot crea servituți asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- (7) Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (9) Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.
- (10) Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile studiului geotehnic întocmit pe amplasament.
- (11) Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară), construirea se face în condițiile respectării prevederilor prezentului Regulament local de urbanism.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament local de urbanism.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988; CUI: 36330743, J12/2738/2016

- (2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- (4) Se vor respecta realinierea stabilite prin P.U.Z. și figurate pe planșa de reglementări urbanistice.
- (5) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament local de urbanism.
- (6) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect, conform destinației construcției.
- (2) Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor bransa la rețelele existente în zonă și se vor propune și soluții independente în cazul în care este necesar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI

- (1) Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Suprafața reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este delimitată prin planșele anexate ce fac parte integrantă din PUZ, și va cuprinde următoarele zone funcționale:

- UTR Ca – "CAMPUS ACADEMIC"

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Planului Urbanistic Zonal „ ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CAMPUS MONTESSORI, ACCESE, UTILITĂȚI” stabilește următoarele unități funcționale, delimitate conform planșei A.03: UTR Ca – "CAMPUS ACADEMIC"

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV. UTR Ca – "CAMPUS ACADEMIC"

Terenul care face obiectul prezentei documentații, în conformitate cu CF-urile anexate este situat în intravilanul com. Feleacu, sat Feleacu.

Vecinătățile amplasamentului:

- Nord: teren liber de construcții;
- Sud : proprietate privată având nr. CAD/topo 51401;
- Sud-Vest: drum existent, neasfaltat;
- Vest: Ocol Silvic pădure având nr. CAD/topo 339980;
proprietate privată având nr. CAD/topo 51802;
- Est: proprietate privată având nr. CAD/topo 54317;

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei și în conformitate cu prevederile PUG Comuna Feleacu, sat Feleacu, funcțiunea propusă se va integra armonios în peisajul existent, precum și în fondul construit existent în zonă, zona fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investiții.

Atât acest perimetru cât și loturile din proximitate, nu au un fond construit de o însemnată valoare arhitecturală. Terenurile studiate sunt libere de construcții.

Toate construcțiile propuse vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificările ulterioare.

1.2. SERVITUȚI GENERALE

În cadrul PUZ se stabilesc locațiile concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală, infrastructura edilitară, spațiile verzi, etc conform regulamentului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988; CUI: 36330743, J12/2738/2016

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1 UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă: campus academic, funcțiuni educaționale, culturale și recreative/turistice, parc spații verzi, amenajări sportive – zonă ecvestră, escaladă, săli de sport.

Funcțiuni complementare: locuire temporară (studenți și oaspeți), locuire rezidențială permanentă (seniori), terapeutică, mică producție, circulații/ platforme pietonale și carosabile, experimentală, agrement, administrativă, comerț, alimentație publică, socială, cultural-artistică, parcări și puncte gospodărești .

Funcțiuni propuse:

- Zonă administrativă;
- Restaurant, sală de mese, sală de spectacol;
- Bibliotecă;
- Spațiu expo, muzeu/IT lab;
- Ateliere, laboratoare;
- Cazare oaspeți, cazare experți/seniori cazare tineri;
- Seră, piscină, terenuri de joacă și sport, sală de sport și escaladă;
- Zona pentru echitație;

2.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

a. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau suprateran, în zone care să nu producă disfuncționalități.

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

c. Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință, cu condiția respectării normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz.

2.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni care generează probleme ale traficului;

Acțiuni poluante, cu risc tehnologic;

Depozitare en-gros;

Depozitări materiale refoșabile;

Platforme de colectare deșeuri menajere;

Defrișări necontrolate;

Orice activitate care nu este compatibilă cu destinația zonei.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988; CUI: 36330743, J12/2738/2016

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor au fost stabilite prin prezentul P.U.Z.

3.1. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Conform planșelor P.U.Z. pe terenul reglementat va fi alipit după aprobarea PUZ și va avea acces direct din drumul de la sud.

3.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de drum: clădirile noi se vor retrage minim 15.00 m față de aliniament conform planșei de reglementări.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Retragerea față de limitele laterale va fi conform planșei A.03 de reglementări și anume:

- minim 25,00 m retragere față de limita vestică / pe terenoanele învecinate cu liziera pădurii (astfel încât să respecte distanța de 50 m până la liziera pădurii)
- Retragerea față de limitele posterioare/nordice va fi de minim 5,00 m.
- Retragerea față de limitele laterale/nord-estice va fi de minim 15,00 m.

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, respectând distanțele față de limitele parcelelor vecine.

Distanța între clădiri va fi cel puțin H.

Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m orice funcțiune, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătate a populației și sanitar-veterinare în vigoare.

Anexele care nu adăpostesc animale și nu produc poluare vor fi amplasate la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streașină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5 m; este permisă și alipirea acestor tipuri de anexe de construcțiile de locuit.

Se vor respecta condițiile de protecție PSI și alte norme tehnice specifice funcțiilor.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

Accesul se va realiza de pe drumul comunal aflat în partea sudică a zonei studiate. Drum care are acces din drumul comunal E 71.

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei.

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

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988; CUI: 36330743, J12/2738/2016

3.6. STAȚIONAREA VEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform funcțiunilor aferente.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime admis este: P+E+M adaptat condiționărilor programului arhitectural, cu respectarea avizului Autorității Aeronautice.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente în proporție mare la elementele construcției.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie sau lacuri. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/ evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalați ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

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

3.10. SPAȚII VERZI

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădina de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro tel. +40 754 452 988; CUI: 36330743, J12/2738/2016

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți iar spațiile libere între construcții și aliniament se vor trata ca grădină de fațadă. Zonele înclinate se vor planta cu arbori și arbuști.

Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.

Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înnierbate.

3.11. ÎMPREJMUIRI

Aspectul va fi compatibil cu specificul zonei, împrejurimi transparente, decorative.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Se admite un POT Maxim de 25%.

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

Se admite un CUT Maxim de 0.5 mp Adc/mp teren.

Întocmit,
arh. Andreea BODEA

Șef de proiect,
arh.urb. Alida VIȘAN