



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

REACTUALIZARE P.U.G. și R.L.U. COMUNA CHINTENI

judetul CLUJ

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
LOCALITATEA**

CHINTENI

COLECTIV DE ELABORARE :	dr.arh. Radu Spănu arh. Smaranda Spănu arh. Călin Șerban Spănu S.C. TRIARH S.R.L. CLUJ
Reambulare topografica:	Răzvan Petrișor, Bogdan Moldovan S.C. SIGMATOPO SRL
Zonare geotehnica:	S.C. CIRUS S.R.L.
Rețele apă :	S.C. PROGIR S.R.L.
Rețele canalizare:	S.C. INTEL GDS S.R.L.



17.02.2018

2016 - 2017

**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com**CUPRINS:**

Nr.crt.	CONȚINUT	Pg.
1.	CAP.I – Principii generale	3
2.	CAP.II. – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	3 - 7
3.	CAP. III. Zonificare funcțională /	8 -10
4.	CAP. IV. Zonificare funcțională / zone cuprinse in intravilan	11 - 34
	4.1. Zona institutii publice si servicii de interes general	35- 45
	4.2. Zona de locuințe și funcțiuni complementare	46 - 59
	4.3. Zona mixtă, unități industriale, agricole, servicii	60 -69
	4.4. Zona mixtă, instituții și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe Cm	70 -77
	4.5. Zone verzi: agrement, turism, sport, protecție	78 -85
	4.6. Zona de gospodărie comunală	86 - 92
	4.7. Zona căilor de comunicație	93 -100
	4.8. Alte terenuri	101
5.	CAP. V. PRESCRIPTII PENTRU ȚESUTUL CONSTRUIT	101 -105
6.	CAP. VI. PRESCRIPTII PENTRU MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE	106 -107
7.	CAP. VII. DISPOZIȚII FINALE	107 - 108
8.	ANEXE 1 – 8: 1.Amplasarea construcțiilor funcție de destinație; 2. P.O.T.; 3.Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale; 4. Accese carosabile; 5. Parcaje; 6.Spații verzi și plantate; 7. Condiții de protecție a rețelelor tehnico – edilitare; 8. Cadru legal de elaborare a R.L.U.	109 - 140
9.	VIII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CHINTENI	141 – 142



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Cap.I. Principii generale

Art. 1 - Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a **regulamentelor locale de urbanism**.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2 - Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Cap.II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Secțiunea 1: Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Art. 3 - Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

Art. 4 - Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art. 5 - Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului, cu respectarea zonelor de protecție stabilite prin lege.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Art. 6 - Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(3) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Art. 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și

vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Art. 9 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

Secțiunea 2: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public :

Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 11. - Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Art. 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 16 - Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Cap. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ / U.T.R.

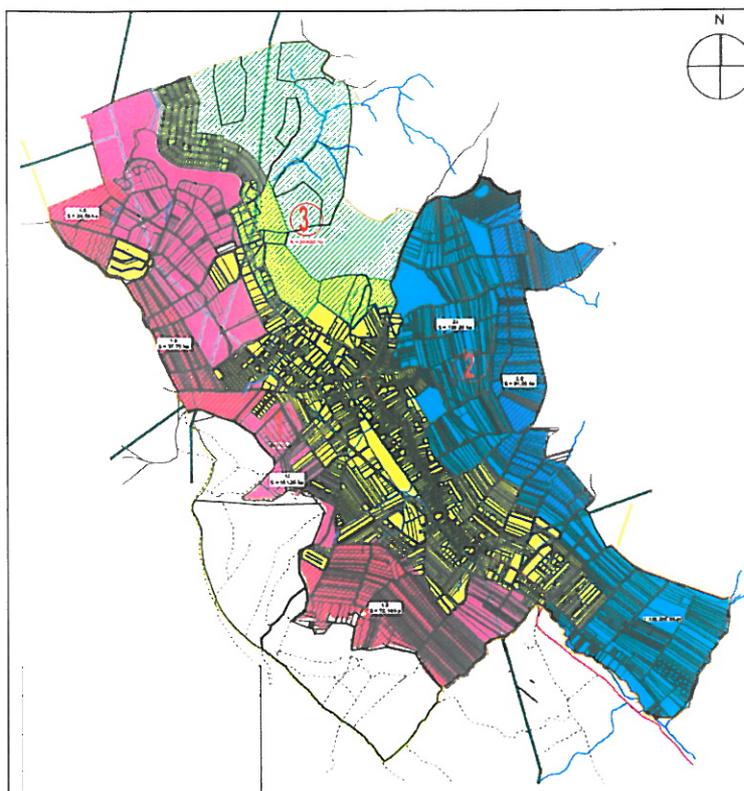
BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Zone functionale	Indicator	Suprafata				Nr. Crt.	Zone functionale	Indicator	Suprafata	
			Existent		Propusa					ha	%
			ha	%	ha	%					
1	Zone centrale si alte zone cu functiuni complementare	C	5.26	0.90%	5.41	0.44%	1	Functiuni complementare	Ce1	4.43	0.36%
									Ce2	0.17	0.01%
									Ce3	0.17	0.01%
									Ce4	0.64	0.05%
2	Locuinte si functiuni complementare	L	417.26	71.21%	699.82	57.30%	2	Locuinte existente	Le1	23.57	1.93%
									Le2	7.57	0.62%
									Le3	122.63	10.04%
									Le4	67.77	5.55%
									Le5	3.85	0.32%
									Le6	118.7	9.72%
									Le7	9.26	0.76%
							3	Locuinte vileare	LV1	142.51	11.67%
									LV2	203.96	16.70%
3	Zona mixta (unit. industriale, agrozootehnice, agricole, servicii)	M	5.48	0.94%	94.23	7.71%	4	Productie agricultura, industria, servicii existente	Me1	2.07	0.17%
									Me2	0.1	0.01%
									Me3	0.125	0.01%
							5	Productie agricultura	Pa1	0.56	0.05%
							6	Productie agrozootehnica, loc. Servicii	Ma1	23.6	1.93%
									Ma1v	67.77	5.55%
4	Zona mixta (instituti, ech. publice, servicii de interes general, activitati productive, mici nepoluante, locuinte)	Cm	1.3	0.22%	14.69	1.20%	7	Instituti, ech. publice, servicii de interes general, activitati productive, mici nepoluante, locuinte	Cm1	1.3	0.11%
							8	Activitati productive nepoluante, servicii, depozitare	Cm2	1.409	0.12%
									Cm3	5.36	0.44%
									Cm4	6.62	0.54%
5	Zone verzi agrement, turism, sport, zone de protectie	Zv	86.64	14.79%	306.32	25.24%	9	Zona verde agrement, sport, turism, propusa	Zvp1	29.91	2.45%
									Zvp2	65.82	5.39%
									Zvpp	6.3	0.52%
									Zvp3	1.24	0.10%
							10	Zona verde agrement, sport, turism, existenta	Zve1	10.16	0.83%
									Zve2	0.40	0.03%
									Zve3	2.97	0.24%
									st1	2.86	0.24%
							11	Zona verde agrement, dotari sport-turism	st2	186.125	15.24%
									st3	2.5	0.20%
6	Gospodarie comunitara	G	4.3	0.73%	7.79	0.64%	12	Cimiter existent	Gce1	2.56	0.21%
							13	Cimiter propus	Gcp1	2.94	0.24%
							14	Stabile de reglare gaze naturale	Gce2	0.16	0.01%
							15	Stabile de epurare	Gcp2	2.13	0.17%
							16	Cai de comunicatie rutiera existenta	Ccr	50.04	4.10%
							17	Cai de comunicatie rutiera propuse	Cccr	7.51	0.61%
							18	Drum acces	CZP1	0.03	0.00%
7	Cai de comunicatie	Cc	36.5	6.57%	57.55	4.71%	19	Cursuri de apa	Ata	19.22	1.57%
							20	Labouri	Ad	14.37	1.18%
8	Alte terenuri	At	27.21	4.84%	33.59	2.75%					
Total intravilan			585.95	100.00%	1,221.39	100.00%	Total intravilan			1221.419	100.00%

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE / UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

1.	2.	3.
<p>funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționari;</p>	<p>regimul de construire (continuu, discontinuu);</p>	<p>Înălțimea maximă admisă.</p>
<p>Pentru toate unitatile teritoriale de referinta se mai adauga un criteriu de diferentiere a prevederilor regulamentului, respectiv:</p> <p>situarea într-o zona protejată (habitat cu identitate culturala valoroasă, zonă naturală protejată, sit istoric / arheologic).</p>		



LEGENDA NOTATII

	LIMITA INTRAVILAN	
	MUTR 1	
	SUBZONA 1.I	S = 297,08 HA
	SUBZONA 1.II	S = 134,47 HA
	MUTR 2	
	SUBZONA 2.I	S = 311,48 HA
	SUBZONA 2.II	S = 91,04 HA
	MUTR 3	S = 240,92 HA
	ZONA CONSTRUITA	

Pentru o dezvoltare armonioasă și pentru o gestiune eficientă, teritoriul localității este împărțit pe criterii de funcționalitate în 3 subzone = 3 macro UTR. Pentru fiecare MUTR se va elabora câte un PLAN URBANISTIC DE ZONĂ pentru a detalia soluția urbanistică adoptată și vor reglementa etapizarea ocupării teritoriului, zonarea funcțională și dotările, realizarea/modernizarea rețelei stradale și a infrastructurii tehnico – edilitare;

Prin **Reactualizare P.U.G. și R.L.U.** - Planurile Urbanistice de Zonă aprobate care au produs efecte juridice își păstrează valabilitatea, iar cele aprobate cu HCL pe baza cărora nu s-au emis până la data aprobării P.U.G. autorizații de construire își păstrează valabilitatea încă 24 luni de la data aprobării P.U.G.; Consiliul Local Chinteni va dispune după caz de prelungirea acestui termen cu încă 12 luni calendaristice.

- Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:
 - (1) functiunile dominante admise cu sau fără conditionari;
 - (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);

(3) înaltimea maxima admisa. Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara încadrarea terenului in alta categorie de UTR.

- Pentru toate unitatile teritoriale de referinta se mai adauga un criteriu de diferentiere a prevederilor regulamentului : respectiv situarea intr-o zona protejata (zona protejată habitat natural / zonă cu identitate culturală valoroasă).

CAP. IV. ZONIFICARE FUNCționalĂ / ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC



Zona centrală

C – zona ocupă 5,44 ha reprezentând 0,45% din teritoriul intravilan al localității; include zona protejată (ZP1) și zona construită protejată (ZCP1); în ansamblu cuprinde patru subzone:

Ce1: Subzona centrală a Primăriei, dispensarului și bisericii ortodoxe; este compactă și nu dispune de rezerve de teren pentru o dezvoltare viitoare; se propun lucrări de modernizare / extindere, servicii, reconversii funcționale, organizarea spațiilor de parcare;

Ce2: Subzona Bisericii Ortodoxe 2, a bisericii romano – catolice – monument istoric și a Căminului cultural; este o zonă densă, extinderile fiind posibile pe parcele doar pe

partea opusă Str. Principale, în spatele și cu refuncționalizarea clădirilor de pe frontal existent;

Ce3: Subzona Bisericii Reformate, a școlii și a magazinului mixt; include și locuințe; rezerva de spații libere redusă;

Ce4: Subzona situată peste drum de Primărie – grad de ocupare a terenului redus, oferă posibilitatea unor intervenții urbanistice.

art.1. Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție prin care se asigura conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural." [art. 8 alin. (1) din Legea nr 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice]

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigura perceperea nealterată a acestuia. In zona de protecție se instituie servitutile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- pastrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- pastrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- pastrarea și valorificarea potentialului arheologic

art.2. Zonele construite protejate reprezintă zone din teritoriul administrativ al comunei în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protecție reprezintă un interes public; zonele construite protejate instituite în jurul unor monumente istorice acoperă toate categoriile de monumente, ansambluri și situri arheologice, istorice, arhitecturale, artistice, peisagistice, indiferent de poziția lor în teritoriu și de poziția lor pe teren (la suprafața solului, subterane sau subacvatic). Zona construită protejată instituită în jurul unui monument istoric cuprinde **monumentul, ansamblul sau situl clasate, împreună cu zona de protecție aferentă.**

art3 . Zona construită protejată cuprinde limitele cadastrale existente de parcele și se recunoaște în documentația scrisă și desenată, fie prin menționarea numerelor poștale sau cadastrale, fie prin menționarea numelor proprietarilor, fie după alte elemente reperabile pe teren (ex.: maluri de ape, linii electrice etc.)

art.4. În actele de înstrăinare, concesiune, închiriere, dare în administrare sau dare în folosință gratuită a monumentelor istorice se va menționa regimul de monument istoric al imobilelor și obligația protejării acestora potrivit legii 422 din 2001 actualizată.

art.5. În zonele de protecție a monumentelor istorice care sunt lăcașuri de cult este interzis, desfășurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfășoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală, pot produce, pot împiedica sau pot deranja desfășurarea serviciului religios. Prin excepție, se pot organiza aceste manifestări cu acordul

autorității religioase care administrează lăcașul, în condiții care să nu impiezeze asupra desfășurării serviciului religios.

art.6. Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

art.7. Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin lege; desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

art.8. Calitatea de monument istoric, precum și cea de zonă construită protejată, de sat istoric se marchează printr-un însemn distinctiv amplasat de reprezentanții primăriilor pe monumentul istoric, la intrarea în zona construită protejată în conformitate cu normele metodologice aprobate prin ordin al ministrului culturii și cultelor. Costul însemnelor distinctive se suportă de către autoritățile publice locale.

art.9. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor. Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

e) strămutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

art.10. autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prev.zute la art. 9. se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Autorizațiile emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

Art. 11. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Utilizari interzise:

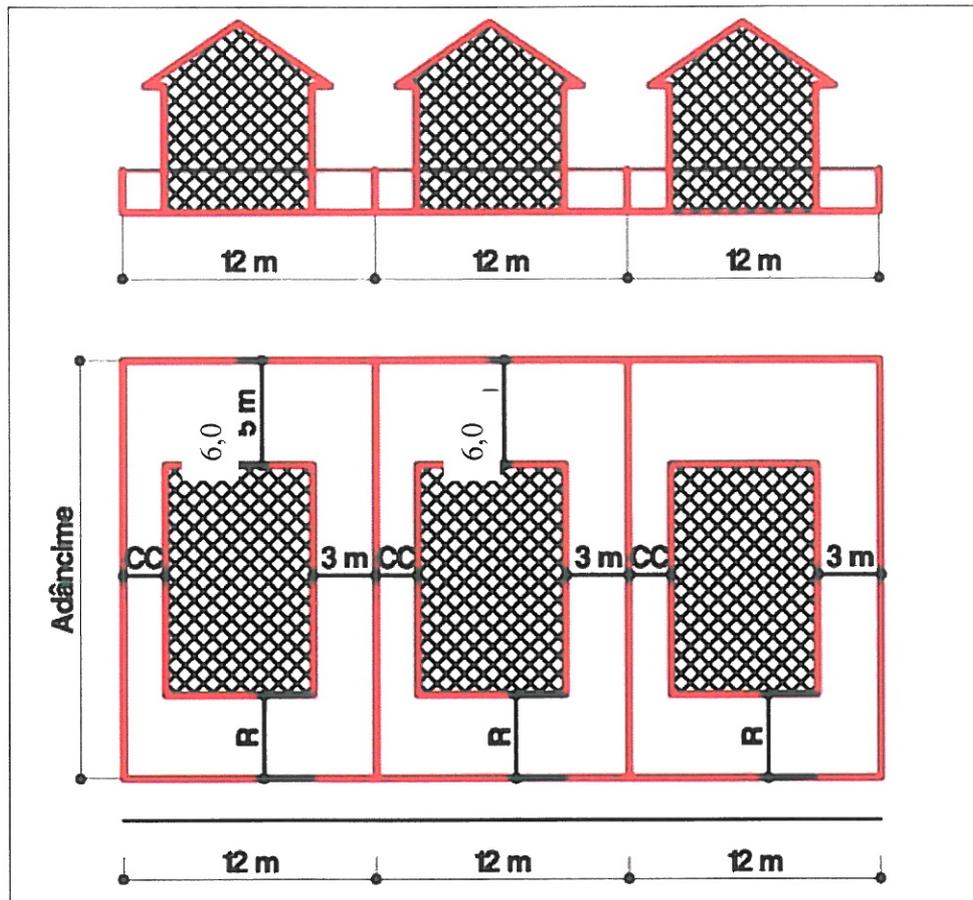
- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona centrala (nucleul unui viitor centru urban);
- activitati poluante;
- activitati industriale cu risc tehnologic;
- activitati agrozootehnice;
- depozitare en-gros;
- activitati generatoare de trafic intens;
- activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice;
- statii de intretinere auto care permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan;
- spatii noi pentru cresterea a mai mult de doua animale mari (se va urmarii scoaterea treptata a acestei activitati din zona);

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L - zona locuințelor și funcțiilor complementare : ocupă **699,82 ha**, adică 57,30 % din teritoriul intravilan și cuprinde gospodăriile existente și terenurile pentru care există solicitări de construire de locuințe; este compusă din două categorii:

- **Le**: locuințe existente cu o suprafață de 353,35 ha, adică 28,94 % din teritoriul intravilan și conține 7 U.T.R. (Le1 ... Le7); este o zonă în care sunt premise intervențiile conform prezentului regulament, cu următoarele precizări:
- Pe loturile cu suprafața de 500,0mp:

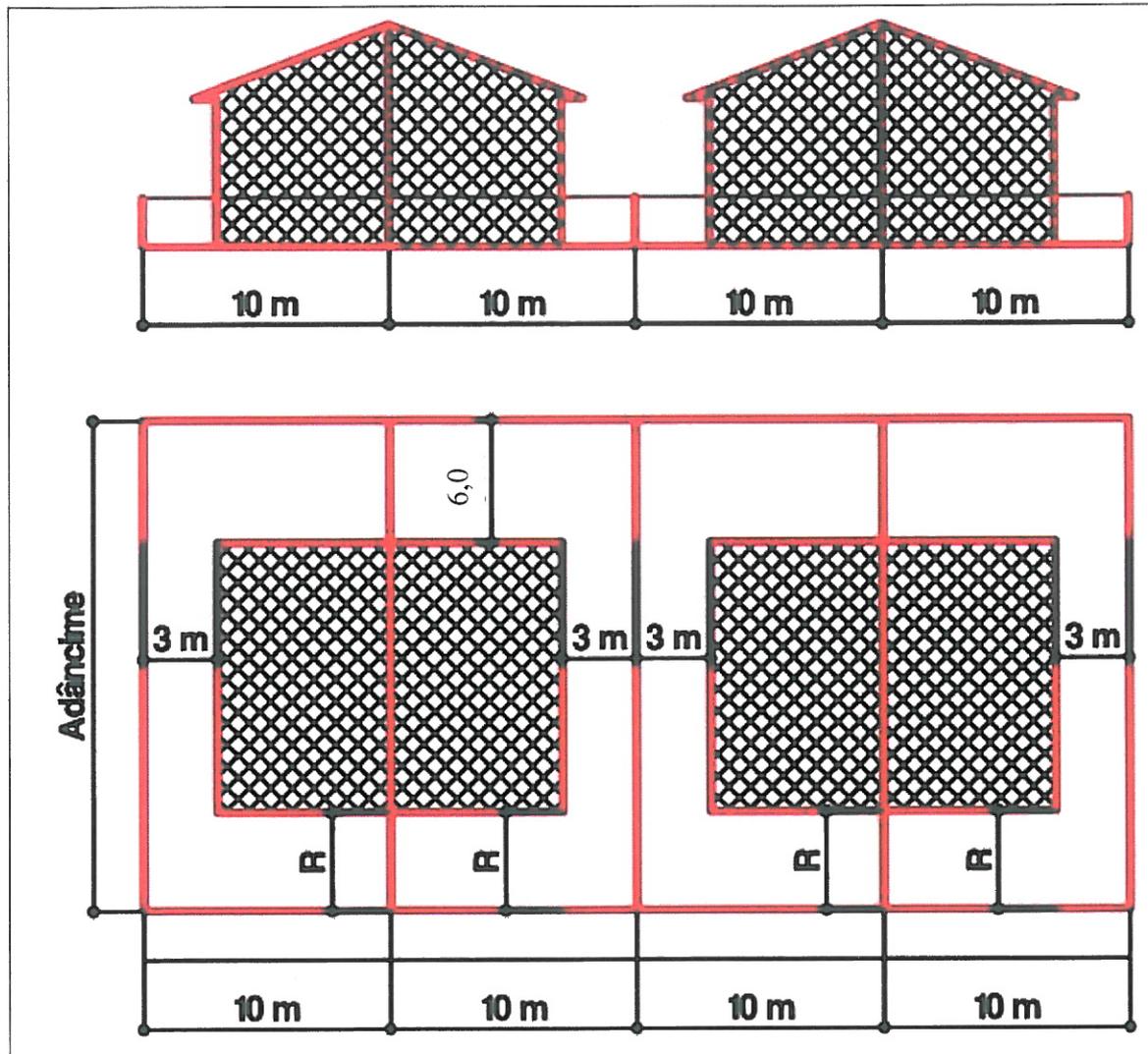
1.	se pot amplasa locuințe individuale/ unifamiliale de tip izolat cu regimul de înălțime S+P+1E, S+P+M, Ds+P+1E, Ds+P+M;
2.	P.O.T.mx. = 35% C.U.T.max. = 0,9.
3.	Retrageri obligatorii: - față de limitele laterale: 1/2/ din înălțimea la cornișă (atic) dar nu mai puțin de 3,0 m; - față de domeniul public / stradă: min. 5,00m pentru asigurarea parcării pe lot; - față de limita posterioară: min. 6,00m.
4.	Se recomandă soluția de acoperire cu șarpantă și învelitoare ceramică în culoare natur.
	- Lv : locuințe viitoare cu o suprafață de 346,47ha, adică 28,36 % din teritoriul intravilan și conține 2 subzone (Lv1, Lv2) omogene din punct de vedere al condițiilor; se instituie interdicție temporară de construire până la elaborare/aprobarea planurilor urbanistice de zonă PUZ -MUTR 1 – 3.



Amplasarea în regim izolat

- Suprafața minimă a terenului este de 500,0 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 12,0 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta și față de limitele de proprietate față-spate trebuie să fie:
 - Minim 3,0m pe o parte, dar nu mai puțin de $h/2$ din înălțimea la cornișă (atic);
 - Față de fundul de lot, minim 6,0m;
 - Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează – după caz - aliniată cu vecinii aflați stânga-dreapta, sau la limita de proprietate în zone cu acest specific, cu construcții existente;

Amplasarea în regim cuplat



Suprafața minimă a terenului este de 500 m²

· **Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 10 metri.**

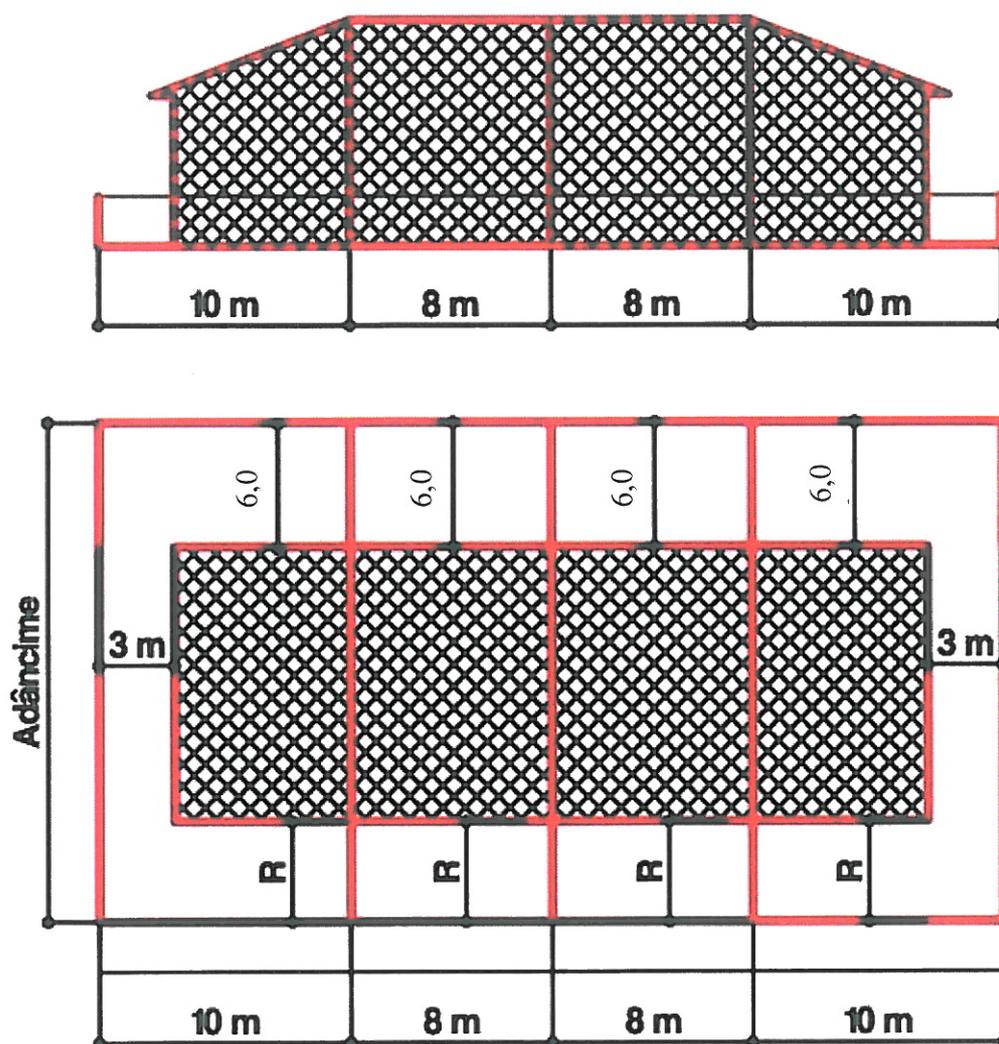
Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta trebuie să fie:

- Minim 3,0m pe o parte, dar nu mai puțin de h/2 din înălțimea la cornișă (atic);
- Alipire la calcan, pe partea cu un calcan existent
- Față de fundul de lot, minim 6,0m.

· Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează de obicei aliniată cu clădirea cuplată, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.

. Alipirea la calcan nu poate depăși o adâncime de 15 m.

Amplasarea în regim înșiruit



- Suprafața parcelei se va stabili prin PUZ/MUTR, $S_{min} = 35,0m$;
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 8,0 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta trebuie să fie:
 - Alipire la calcan, pe părțile cu un calcan existent
- Față de fundul de lot, minim 6,0m.
- Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), aliniată cu clădirile cu care se cuplează, fie conform unei retrageri de 5,0m.

**S.C. TRIARH S.R.L.**

Sir. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

Acolo unde calcanul vecin are o curte de lumină, ea trebuie preluată și în planul noii case, simetric față de limita de proprietate.

Adâncimea alipirilor la calcan nu poate depăși 12 metri.

Funcțiunea dominantă:

- locuire în blocuri de locuințe, locuințe individuale, dotări publice, învățământ, sănătate, servicii, comerț.

Utilizări permise:

- etajarea, mansardarea, refatadizarea, îmbunătățirea confortului termic, montarea centralelor termice de scară și de apartament, refacerea instalațiilor;

- posibilitatea reconversiei locuințelor de la parter în spații destinate funcțiilor de interes public, culturale, comerț, servicii, cu păstrarea funcțiunii de locuire în proporție de 80%;

- amplasarea de noi unități locative în blocuri individuale sau alte construcții cu funcțiuni compatibile se va face pe baza unui Plan Urbanistic Zonal;

Utilizări interzise: - orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe:

o activități poluante; o activități industriale cu risc tehnologic;

o activități agrozootehnice;

o depozitare en-gros; o activități generatoare de trafic intens; o activități de producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice; o stații de întreținere auto care permit lucrări la mai mult de 3 automobile simultan; o spații noi pentru creșterea animalelor;

Restricții:

- Zone protecție istorică - la toate siturile, în cadrul demarcației din plan, trebuie în mod obligatoriu realizate săpături arheologice de salvare în cazul unor lucrări de reamenajare în zonă.
- - în celelalte zone, având în vedere caracterul aleatoriu al descoperirilor de pe teritoriul comunei propunem supraveghere arheologică obligatorie.
- - suprafețele de teren situate de-o parte și de alta a zonei de siguranță, necesare pentru protecția și dezvoltarea viitoare a drumului: rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în condiții de siguranță a traficului prin: - neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

- executarea de constructii, imprejmuiiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care sa pericliteze stabilitatea drumului, siguranta circulatiei sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata. - practicarea comertului ambulant in zona drumului, in alte locuri decat cele destinate acestui scop.

ZONA MIXTĂ: UNITĂȚI AGRICOLE ȘI INDUSTRIALE, SERVICII

M - zona ocupă 94,23ha reprezentând 7,71% din teritoriul intravilan al localității; cuprinde :

- **Me1 și Me2, Me3** : producție agricolă, agro-industrială și servicii existente; includ terenuri proprietate privată;
- **Pa1** – producție agricolă; include terenuri proprietate privată a Primăriei;
- **Mal**– producție agrozootehnică și locuințe de serviciu; include terenuri proprietate particulară;
- **Malv** – zone de dezvoltare viitoare a unităților de producție agricolă existente față de care se stabilesc zonele de protecție conform legii;

Funcțiunea dominantă:

- producție agro-industrială nepoluantă, depozitare, servicii.

Utilizari permise:

- locuinte de serviciu, spatii de productie, activități complementare, depozitare, servicii, comert, interventii la constructii existente, reconversii, refatadizari, extinderi, supraetajari;

Utilizari interzise:

- orice alte utilizări, cu excepția celor din aliniatul de mai sus;
- amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora în zona inundabila a albiei majore si în zonele de protectie ale raurilor/lacurilor (15m de la limita albiei minore/15m de la nivelul normal de retentive - Conform Legii apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 modificată prin Ordonanța de urgență 3 din 5 februarie 2010). De asemenea se impune o zona de protectie cu o latime de 2,5m pentru canalele colectoare, conform Ordinului 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Restrictii:

- Zonele cu risc redus la alunecari. Se recomanda plantarea zonelor afectate cu esenta de radacina adanca. - intocmirea in mod obligatoriu a studiului geotehnic pentru fiecare obiectiv ce urmeaza a fi construit. - verificarea obligatorie a documentatiilor tehnice la exigenta A(f).
- Zonele de protecție a rețelelor edilitare și a cursurilor de apă;
Zone protectie istorica - la toate siturile, în cadrul demarcației din plan, trebuie în mod obligatoriu realizate săpături arheologice de salvare în cazul unor lucrări de reamenajare în zonă; in celelalte zone, având în vedere caracterul aleatoriu al descoperirilor de pe teritoriul comunei propunem supraveghere arheologică obligatorie.
- Autorizarea constructiilor in intravilan se face numai cu avizul autoritatii de mediu.
-

ZONA MIXTĂ – ISTITUȚII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, LOCUINȚE)

Cm - zona ocupă 14,72 ha reprezentând 1,21% din teritoriul intravilan al localității și cuprinde:

- **Cm1**- zonă instituții, echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante, locuințe
- **Cm2 – 3 – 4** - zone cu activități productive, nepoluante, servicii, depozitare.

ZONE VERZI, AGREMENT, SPORT, TURISM, ZONE DE PROTECȚIE

Zv - zona ocupă 308,29ha reprezentând 25,24 % din teritoriul intravilan al localității; cuprinde:

- **Zvp1**: zona de protecție Lac Chinteni;

Funcțiunea dominantă: - sport, turism, agrement.

Utilizari permise: baze sport – agrement, turism (pensiuni)-, constructii și amenajări specifice; reabilitarea amenajărilor hidrotehnice, decolmatore lac, consolidare maluri, reabilitarea drumului de gardă al lacului, pontoane, adăposturi pescari, grup sanitar, structure lacuste pentru servicii-restaurant,terase, esplanadă pietonală.

Utilizari interzise:

**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale raurilor/lacurilor (Conform Legii apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 modificată prin Ordonanța de urgență 3 din 5 februarie 2010). De asemenea se impune o zona de protectie cu o latime de 2,5m pentru canalele colectoare, conform Ordinului 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Amenajari: - spatii verzi, locuri de joaca pentru copii. Alte activitati: - sporturi diverse si jocuri colective I

Indicatori de ocupare a terenului: - prin PUZ Regim maxim de inaltime: - P+ 1+M.

Competente de autorizare:

- Consiliul Local pentru CU si DTAC

Competente de avizare:

- Consiliul Judetean Cluj – pentru P.U.Z. si RLU.

Reglementari: prin: - PUZ si RLU.

- **Zvp2:** zona de protecție ape curgătoare și cadru natural - (pe ambele maluri: 15,0 m de la albia minoră) și în amonte de Lacul Chinteni, zona de stufăriș + versant;

Utilizari interzise:

- - amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale raurilor/lacurilor (Conform Legii apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 modificată prin Ordonanța de urgență 3 din 5 februarie 2010). De asemenea se impune o zona de protectie cu o latime de 2,5m pentru canalele colectoare, conform Ordinului 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.
- **Zve1** - zonă verde de cartier adiacentă Le1, zonă de protecție față de dotările sport/agrement din St2 (poligon tir, dotări sportive, amenajări complementare).
- **Zve2** – zonă verde de cartier – adiacentă Le1(zona locuințe situate la nord - est față de lacul Chinteni), la limita intravilanului localitatea Deșu.
- **Zve3** - zonă verde de cartier – adiacentă Le7;

- **St1** – zona verde de protecție a barajului Lac Chinteni cu lățimea de 20,0m;
- **St2** – zonă destinată realizării unui aqua-parc, bazine de înot, terenuri de sport + anexe, bază sportive/poligon tir (care se extinde și pe teritoriul localității Deușu) situate în complexul „Lac Chinteni” ;
- **St3:** zone verzi de agrement, sport, turism – tabără de corturi, cabana, amenajări turism / agrement; include suprafața de 2,0ha pădure situată în extravilan - pentru amenajare „parc – pădure” prin P.U.Z./MUTR.
- **ZVpp** – include zona de protecție a pădurii situată la limita intravilanului; funcțiuni admise: drum de gardă / intervenție în caz de risc, se pot amenaja piste de biciclete; lățime: 50,0m de la liziera pădurii; pentru orice alte funcțiuni se va solicita acordul Direcției Silvice și a Gărzii Forestiere Cluj;

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G - zona ocupă 7,79 ha reprezentând 0,64% din teritoriul intravilan al localității; cuprinde :

Gce1 – cimitirul existent, situat la nord față de Primărie și la nord – est față de DJ109A (Str. Principală); are o suprafață de 2,56 ha și este ocupat în totalitate;

- **Gcp1** – extindere a cimitirului existent spre nord cu o suprafață de 2,94 ha; include în această suprafață Capela nouă pentru care se instituie o distanță de protecție de 100,0m (suprapusă peste zona de protecție a cimitirului și cumulatĂ cu aceasta) ;
- **Gce2** – stație reglare gaze naturale - are o suprafață de 0,16 ha, 0,01% din S intravilan propus;
- **Gcp2** – stație de epurare, are o suprafață de S= 2,13 ha; ocupă 0,18% din S intravilan propus; se instituie o zonă de protecție cu raza de 100,0m de la limitele obiectivului;

CĂI DE COMUNICAȚIE

Cc – căi de comunicație – ocupă o suprafață de 57,55ha adică 4,71% din intravilanul localității; cuprinde 2 U.T.R.:

Ccr – căi de comunicație rutieră existente în stare bună și cele propuse spre modernizare; ocupă o suprafață de 50,04 ha adică 4,10% din intravilanul localității;

**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

Ccer – căi de comunicație rutieră propuse: drumurile ocolire / drumul de gardă al pădurii, și străzile propuse pe trasee noi; ocupă o suprafață de 7,51 ha adică 0,62% din intravilanul localității;

ALTE TERENURI

At - - ocupă o suprafață de 33,59 ha adică 2,75% din suprafața cuprinsă în intravilanul localității; cuprinde 2 U.T.R.:

- **Ata** – cursurile de ape (19,22ha);
- **Ad** – luciile de apă: Lacul Chinteni (14,37 ha).

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

- **Cv** - centura verde – propunere - o fișie de teren cu lățimea de 20,0m dispusă pe conturul intravilanului, înafara zonelor împădurite;
- **Ppd** – parc pădure cu suprafața de 2,0 ha; se va amenaja în apropierea **St3** (zonă verde de agrement, sport, turism – tabără de corturi, cabana+ amenajări turism / agrement); este interzisă tăierea vegetației forestiere; utilizări premise: amenajări de poteci/drumeție, tiroliene.

Prescripții specifice zonelor funcționale și unități teritoriale de referință**1. ZONE PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

1.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor Legii nr. 18/1991 corelata cu prevederile Legii nr. 50/1991 si anume : pe

terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole).

1.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

- De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte. Scoaterea din circuit agricol a suprafetelor de teren agricol cuprinse in intravilan nu se vor putea face decat pe baza avizului OCPI. Conditia enuntata va fi evidentiata la eliberarea certificatelor de urbanism care vizeaza amplasarea unor constructii sau amenajari pe terenuri aflate in folosinta agricola.

1.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul localitatii se realizeaza in conditiile prevazute la art. 5 din R.G.U. in conditiile respectari Codului Silvic – Legea 46 din 19.03.2008.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera. - Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Turismului.

1.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului , delimitate conform legii , se supune art. 6 din R.G.U. si anume :



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

- In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

1.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apă se realizeaza in conditiile prevazute in art. 7 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul de mai sus este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor. Nu au fost prevazute zone construibile care sa afecteze cursurile de apa si s-a respectat zona de protectie fata de albiile minore ale cursurilor de apa.

1.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile prevazute in art. 8 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor in rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului si Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor.

REGLEMENTARI

2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele protejate din punct de vedere al monumentelor istorice se realizează astfel: Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001- privind protejarea monumentelor istorice, republicată:

1. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național - Cluj;

2. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor. Pentru fiecare monument istoric (în cazul când unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturală propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost înregistrate în L.M.I.) se instituie zonă de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. *Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia.*

În zona de protecție se instituie servitutile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.

- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii

- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

Este obligatorie păstrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modenaturii și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (ca și la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastice arhitecturale valoroase. Streasina, pizia, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de formă, materialele și soiurile originare.

2.2. Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr. 43 din 30.01.2000 :

1. In cazul zonelor cu potential arheologic cunoscut si cercetat, regimul de protectie este reglementat de legislatia in vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice si a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural national;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate si instituite conform legii, beneficiaza de protectia acordata zonelor protejate, precum si de masurile specifice de protectie prevazute de respectiva ordonanta;
3. In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidentiat intamplator (ca urmare a factorilor naturali sau a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, in vederea cercetarii si stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioada ce nu poate depasi 12 luni, regimul de protectie pentru bunurile arheologice si zonele cu potential arheologic;
4. In cazul zonelor cu potential arheologic este necesara o cercetare arheologica in vederea inregistrarii si valorificarii stiintifice a acestora;
5. Sapatura arheologica si activitatile umane intreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectueaza numai pe baza si in conformitate cu autorizatia emisa de Ministerul Culturii, in conditiile legii;
6. Utilizarea detectoarelor de metale in situri arheologice, in zonele de interes arheologic prioritar si in zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisa numai pe baza autorizarii prealabile emise de Ministerul Culturii;
7. Pana la descarcarea de sarcina arheologica terenul care face obiectul cercetarii este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrarilor de construire sau desfiintare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe plansele prezentului PUG se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii;
9. In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidentiat intamplator, pana la descarcarea de sarcina arheologica, autorizarea de construire se suspenda sau, dupa caz, primarul localitatii dispune intreruperea oricarei alte activitati, in conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, si se instituie regimul de supraveghere sau sapatura arheologica .

3. ZONE DE PROTECTIE SANITARA – REGLEMENTARI



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

Zona de locuit este prevazut sa fie protejată de zonele producatoare de disconfort sau periculoase din punct de vedere al protectiei sanitare. Astfel au fost rezervate zone de protectie dimensionate conform normelor si prevazute in general cu plantatii de protectie :

- pentru cimitire - 100,00 m(in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie – 50,0m);
- dispensar veterinar - 30,00 m
- gospodarie de apa - 20,00 m
- rezervor de apa - 15,00 m
- stație de epurare - 100,00 m / conform studiului elaborate - de impact asupra condițiilor de mediu;
- rampa de deșeuri – 200,00m

Daca se doreste autorizarea unor constructii noi in cadrul acestor zone de protectie , se va face numai dupa intocmirea unui studii de impact pentru sanatatea populatiei si avizat de catre Directia de Sanatate Publică.

4. DREPTUL DE PARCELARE

SECTIUNEA I: BAZA LEGALA SI DEFINIREA UNOR TERMENI

Articolul 1:

1. Prin parcelare se intelege operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate , care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea funciara.
2. Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi , spatii publice , retele tehnico-edilitare) si loturi – parti private apartinand unor proprietari diferiti.
3. Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie , a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutiile care il greveaza) ale acestuia ;

SECTIUNEA II : CONDITII DE REALIZARE A PARCELARILOR NOI

ARTICOLUL 1

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unor documentații de urbanism (PUZ pentru MUTR¹, 2, 3) care să includă parcelarea după o ridicare topo actualizată care va reglementa funcțiunile, poziția exactă a strazilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor). Modificarea subzonelor funcționale și a indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin aceste PUZ/MUTR este interzis, precum Hmax, POT, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii fronturilor la stradă, cu excepția prevederilor legale care permit aceste intervenții.

ARTICOLUL 2

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan, dacă: terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă; dacă pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale PUZ conform art.1.; dacă așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

ARTICOLUL 3

Conform O.U.G. nr. 7/ 2011, certificatul de urbanism este obligatoriu pentru adjudecarea prin licitație a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice, precum și pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv de dezmembrare a bunurilor imobile în cel puțin 3 parcele.

ARTICOLUL 4

1. Pentru parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate; se vor aplica reglementările PUZ/MUTR;

2. Se vor respecta condițiile cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, după caz Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;

ARTICOLUL 5

Principali factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate

¹ conform prevederilor Legii nr. 242 din 23 iunie 2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin prezentul PUG se delimitează suprafețele în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe mai multe UTR alăturate și care formează o macrounită teritorială de referință (MUTR).



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- folosinta terenului / parcelelor
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren
- accesul pe parcele
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare

Pentru ca o parcela sa poata fi autorizata trebuie ca parcelele care se creeaza sa aiba suprafata, deschiderea la strada si adancimea prevazute mai jos; fiecare conditie de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cat si pentru suprafete, ele trebuind sa fie respectate fiecare in parte .

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE

a. deschidere la strada - min. 20,00 m b. suprafata minima a parcelei - 800 mp

2. PENTRU TERENURI DESTIATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE:

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) vor avea front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada va fi de 12 - 15 m pentru locuintele izolate;
- (c) adancimea va fi mai mare decat frontul la strada;
- (d) suprafata va fi mai mare sau egala cu: 500,0 mp pentru locuintele izolate
- (e) vor avea forma regulata.

**3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI
AGROTURISTICE**

in vederea evitarii supraaglomerarii si a fragmentarii excesive a peisajului natural se aplica urmatoarele prevederi:

- a. deschidere la strada - min. 20,00 m
- b. suprafata minima: 1000 mp

Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intelege distanta/lungimea perpendiculara pe limita laterala opusa masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament .



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

Pentru locuințele de vacanță se vor respecta P.U.Z. aprobate și prevederile contractelor de concesiune.

4. ADÂNCIMEA PARCELEI

trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu deschiderea la stradă.

ARTICOLUL 6

1. La o parcelare cu un numar mai mare de 10 loturi, o cincime din numarul total al loturilor pot beneficia de toleranta de 25 % pentru suprafata si numai daca configuratia terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

2. Se admite asezarea parcelelor pe doua randuri, unele la alinierea strazii si altele spre fundul parcelei, daca fiecare parcela de fund are cate o trecere libera, separata, spre drumul public, in deplina proprietate sau drept de servitute , cu latimea minima de 5 m si cu o adancime de max. 30m, din alinierea strazii;

SECTIUNEA IV : STRAZI SI ALEI CAROSABILE IN PARCELARILE NOI

ARTICOLUL 7

1. Orice parcelare in care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie sa aiba cel puțin o strada deschisa la ambele capete;

Strazile sau aleile vor indeplini urmatoarele condiții: ;

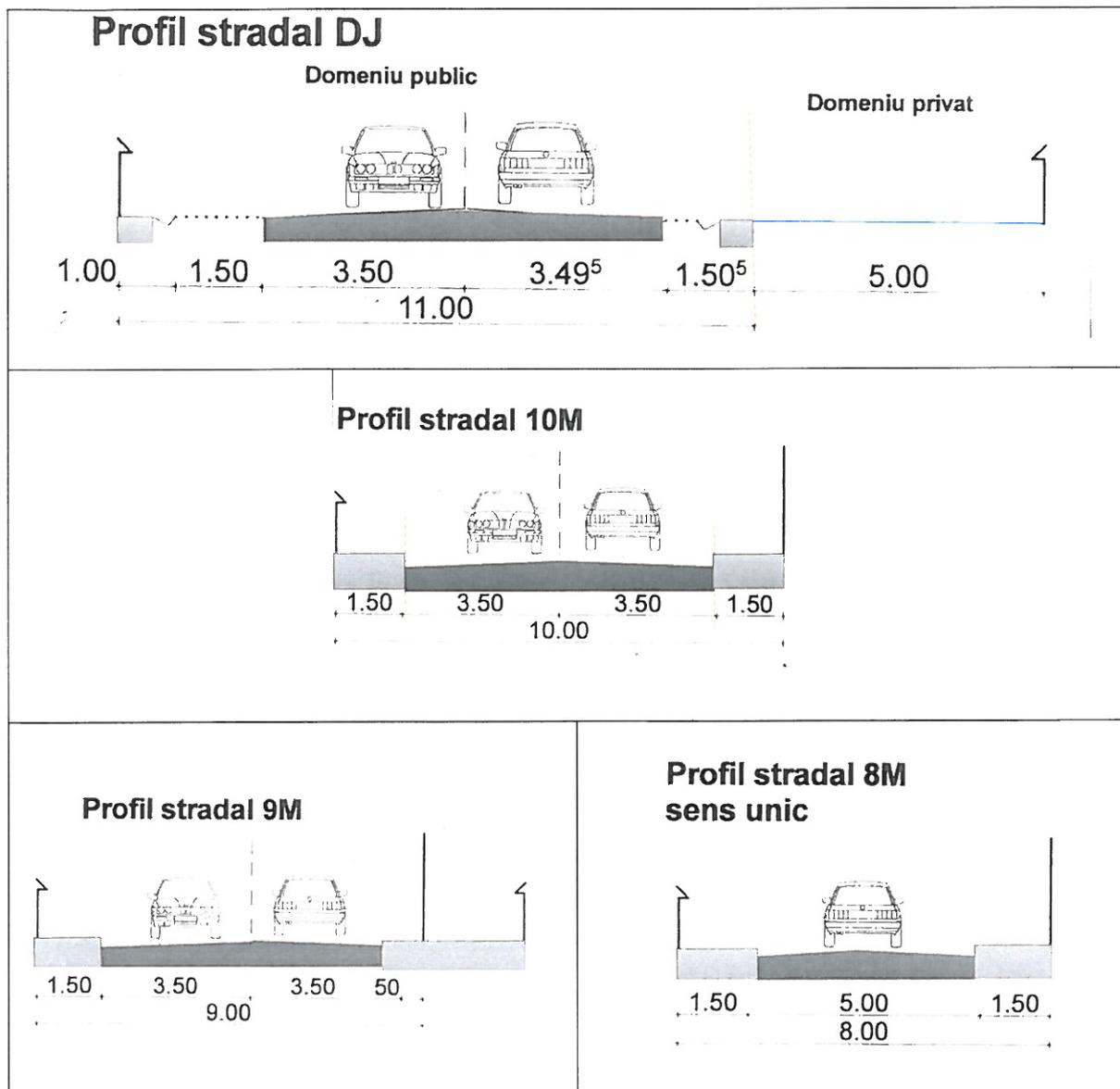
- Aleile carosabile principale din interiorul zonelor parcelate vor avea minim doua benzi de circulatie;

- Strazile, aleile carosabile (inclusiv fundaturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat in plansele de „Reglementari – Cai de comunicatie”;

- Pentru a fi construibile, o proprietate cu adancime mare se poate dezmembra in maxim doua parcele, una la alinierea strazii si alta catre fund, cu conditia ca parcela de fund sa aiba un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu;

- Fundaturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea strazii pana in capatul ei. La partea de capat, fundatura trebuie sa prezinte o largire de o forma si cu dimensiunile astfel alese, incat sa asigure intoarcerea unui vehicul din cel mult trei miscari, inscriindu-se in curbe cu raza exterioara de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;

Trama stradală cu traseele precizate în planșa de Reglementări este compusă din străzi cu următoarele profile:



Profile obligatorii

ARTICOLUL 8

1. Proiectul de parcelare trebuie sa prevada strazi, alei, piete si treceri spre parcele, spații verzi / agrement de interes local, in conditiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu

toate aceste suprafete, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primariei in mod obligatoriu si gratuit de catre proprietar.

2. La parcelarile unor terenuri cu suprafata mai mare de 70 000 mp — in afara indeplinirii celorlalte conditii de parcelare, trebuie sa se prevada pe langa terenul necesar deschiderii strazilor, **o suprafata de teren pentru scopuri publice (comert, scoala, biserică, terenuri de sport, etc)** . Aceasta suprafata va fi de minim 5 % din întinderea totala a terenului – pentru terenurile cu suprafata între 50.000 si 200.000mp si de min. 7 % pentru terenurile in suprafata mai mare de 200.000mp .

SECTIUNEA V : UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELARILOR

ARTICOLUL 9

1. Toate cladirile ce urmeaza a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietati in indiviziune, trebuie sa fie concepute si executate intr-o coerență de caracter arhitectural, astfel incat toate cladirile sa apară ca un intreg armonios;

2. Odata cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevazut un numar indestulator de norme generale dupa care urmeaza a fi realizate construirea grupului de cladiri si ambientarea lui cu **plantatii si elemente de mobilier urban**.

6. OBSERVATII

6.1. La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se vor avea in vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI , MDRT pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului prin care se reglementeaza distantele minime de amplasare a constructiilor fata de obiectivele cu caracter special.

6.2. Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale retelelor tehnico-edilitare si a cailor de comunicatie. Nu se emit autorizatii de construire in zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea cailor de comunicatie. Terenul aferent cailor de comunicatie nou propuse, va trece in domeniul public al localitatii.

6.3. Autorizarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisa (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

6.4. In scopul protejarii imaginii spatiului public, autoritatile locale vor urmări evitarea:



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- amplasarii spre stradă a anexelor gospodaresti in cazul locuintelor;
- amplasarii spre stradă a depozitelor si a constructiilor anexe;
- amplasarii constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
- folosirii culorilor de tencuiala si finisaje care sa degradeze imaginea strazii etc.

4.1. ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAPITOLUL 1 –

GENERALITATI

Articolul 1

- Zona centrală și celelalte zone cu funcțiuni complexe de interes public cuprind institutii si servicii de interes general este alcatuita din:

- constructii administrative
- constructii comerciale
- constructii de cultura
- constructii de invatamant
- constructii de sanatate

Articolul 2

– Functiunea dominanta a zonei este: institutii si servicii de interes general , compusa din:
- institutii publice de interes general;

Articolul 3

– Functiunile complementare admise sunt: - activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;

CAPITOLUL 2

– UTILIZARE FUNCTIONALA



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

Articolul 4

– UTILIZARI ADMISE C

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;

Articolul 5

– UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare.
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.

Articolul 6

– UTILIZARI INTERZISE

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada;
- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Articolul 7

– INTERDICTII TEMPORARE

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare pana la realizarea acestora.

Articolul 8

– INTERDICTII PERMANENTE

- orice fel de constructie in zonele de protectie a monumentelor/situriilor istorice și arheologice, precum și in zonele de protectie ale retelelor tehnico-edilitare;

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse;

CAPITOLUL 3

– CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru: - pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura. - păstrarea si ameliorarea cadrului arhitectura l- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii - pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9

– ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE: C

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:

- pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure însorirea și iluminatul optim natural
- pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest
- pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

Articolul 10

– AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE: C

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

Articolul 11

– AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT: C

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12

– AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;

- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;

- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- in cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de 15,00 m, cu conditia respectarii distantei de 3,00 m fata de limita posterioara;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri;

- in cazul cladirilor izolate, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi de minim 2,00 m, conform Codului Civil;

- in cazul cladirilor izolate, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar fata de cealalta limita laterala de 3,00 m conform Codului Civil;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserică, distanta se majoreaza la 5,00 m; - se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanta dintre cladirea unei constructii de cult si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 10,00 metri.

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13

– ACCESE CAROSABILE: C

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de 4,00 m intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatare vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14

– ACCESE PIETONALE:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15

– RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- pentru constructiile apartinand altor categorii decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

- prelungeasca reseaua existentă (daca are capacitatea necesara);
- marească dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiască noi retele.

Articolul 16

– REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare; până la realizarea acestora, se admit soluții locale proiectate și avizate conform legislației în vigoare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 17

– PARCELARE

- pentru functiunea dominanta (institutii si servicii publice parcelate) se vor rezerva terenuri in module avand suprafata minima de 800 mp si o deschidere la strada de minim 20.00 metri;

- parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina în Sz0 amprenta parcelarului traditional;

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- echipare cu retele tehnico-edilitare;
- forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament. - pentru cladirile apartinand functiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG; - pentru cladirile apartinand functiunii complementare (locuinte):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18

– INALTIMEA CONSTRUCTIILOR - C

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim P+2E (Hcoama = 12 m), cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute într-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;

Articolul 19

– ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR - C

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;

- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare; - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; - orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Cluj.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 20

– PARCAJE

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei: institutii si servicii de interes general) decât după asigurarea numărului de parcaje conform HG525/1996;

- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21

– SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 15% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

Articolul 22

– IMPREJMUIRI

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;

- pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max 1,80 m.

CAPITOLUL 4

– POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23

– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) =35%

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

Articolul 24**– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) =1,1**

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent. Conform tabel de mai jos

4.2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**CAPITOLUL 1****– GENERALITATI**

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut (subzone), diferiteiate din urmatoarele puncte de vedere:

(a) functional:

- caracterul locuintelor: individuale permanente, locuinte individuale ocazionale
- caracterul tesutului: omogen rezidential cu echipamente publice aferente, mixat in proportii si modalitati diferite cu alte functiuni
- comerciale, servicii, mica productie manufacturiera, mica productie agricola de subzistenta;

(b) morfologic:



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- tipul parcelarului:
- rezultat din evolutia localitatii in timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localitatii pe terenuri agricole (prin operatiuni simple de topometrie sau prin operatiuni urbanistice);
- configuratia in raport cu spatiul stradal:
 - spontan ordonata in raport cu traseul liber (rezultat din evolutia in timp) al strazilor, datorita efectului diferitelor reglementari urbanistice anterioare; - geometric ordonata in raport cu trasee prestabilite fie de tip strapungeri (noi strazi si pietele ale tramei majore sau strazi / fundaturi care valorifica pentru constructii miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizari sau din noile mari ansambluri;
 - diferentiata sau nu in raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe o parcela (constructii principale – constructii secundare – anexe);
 - volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), inaltime mica (P), medie (P-P+1+M niveluri), mare (peste P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasa, acoperis); - spatiul liber: continuu (vizibil din circulatiile publice, discontinuu (vizibil accidental – in cazul fronturilor continue);
- (c) vechime: exprimand atat capacitatea locuintelor de a satisface necesitatile actuale de locuire, cat si starea de viabilitate (uzura fizica a cladirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag in probabilitatea necesitatii reabilitarii sau reconstructiei acesteia);
- (d) calitatea constructiei: definita prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor, zonele de locuit pot fi incluse in zona protejata datorita valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile in raport cu cerintele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerinte sau pot fi insalubre. Prevederile prezentului regulament sustin evolutia comunei, prin:
 - mentinerea zonelor bine constituite cu cresterea coerentei in cazul interventiilor punctuale - reconstructia zonelor insalubre prin operatiuni de comasare si relotizare
 - extinderea pe terenuri neconstruite, intra si extravilane, a unui nou cartier de locuinte individuale si colective mici pe baza unor operatiuni funciare
- parcelare / reparcelare –

Articolul I



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- Le: Zona de locuinte este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

Le - subzona locuintelor existente si functiunilor complementare cu P+1+M niveluri

Lv - subzona locuintelor viitoare si functiunilor complementare cu P+1+M, P+2 – P+4 niveluri situate in zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ /MUTR pentru restructurare urbanistica parcelari , reparcelari, echipare edilitara.

Articolul 2

– Functiunea dominanta a zonei este: - zona de locuit

Articolul 3

– Functiunile complementare admise sunt: - institutii si servicii complexe; - activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4

– **UTILIZARI ADMISE Le, Lv**

- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie;
- servicii profesionale si sociale;
- comert cu amanuntul;
- activitati nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi
- anexe gospodarasti cu regim de inaltime P si maxim P+M;
- activitati manufacturiere nepoluante;

Articolul 5

– **UTILIZARI ADMISE CU CONDITII Le, Lv**

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare,

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru terenurile agricole in vederea scoaterii din circuitul agricol.
- **Lv** - oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectării prevederilor PUZ/MUTR pentru restructurare urbanistică, parcelari , reparcelari.
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru terenurile agricole in vederea scoaterii din circuitul agricol.

Articolul 6

– UTILIZARI INTERZISE

Le, Lv

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul cu vizibilitate din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania
Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile

Articolul 7

– INTERDICTII TEMPORARE

Le, Lv - oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile rutiere ce necesita amenajare (propane prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectării prevederilor PUZ/MUTR pentru restructurare urbanistică, parcelari , reparcelari.

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile rutiere ce necesita amenajare (propane prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 cu conditia elaborarii unui studiu de impact pentru sanatatea populatiei (zona de protectie sanitara a statiei de epurare, zona de protectie sanitara a cimitirelor – in cazul locuintelor noi) avizat de catre Directia de Sanatate Publica Directia si Ministerul Mediului.

Articolul 8

– INTERDICTII PERMANENTE Le, Lv

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.

CAPITOLUL 3

– CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in

L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru: - pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura. - păstrarea si ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii - pastrarea si valorificarea potentialului archeologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9

– ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE: Le, Lv

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.

- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:

- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri față de limita de proprietate.

Articolul 10

– AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE: Le, Lv

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale ;

Articolul 11

– AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT: Le, Lv

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii: - retras fata de aliniament cu minim 3,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara;

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea; - retras fata de aliniament cu minim 5,00 metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara.

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12



S.C. TRIARH S.R.L.

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel/Fax: 0264 414370 - Email: spanu.radu@gmail.com

- AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI: Le, Lv

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, distanța față de limitele laterale ale parcelei este $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină (la atic) , dar nu mai puțin de 3,0m;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- in cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de 15,00 m, cu conditia respectarii distantei de 6,00 m fata de limita posterioara;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri;
- in cazul cladirilor izolate, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi de minim 3,00 m, conform Codului Civil;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de 6,00 metri;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13

– ACCESE CAROSABILE: Le, Lv

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de 4,00 m între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original; - accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14

– ACCESE PIETONALE: Le, Lv

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ