

AQUAPARK

Zonă de agrement de tip parc de distracții cu tematică acvatică

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual: Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul comunei.

Caracterul propus: Zonă de agrement de tip parc de distracții, servicii, alimentație publică comerț, parcuri, spații plantate amenajate, terenuri de sport, construcții și instalații aferente, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (b) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (c) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- (d) În zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Chinteni, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute în Vol. II - RLU, Articolul 7: Zone construite protejate;
- (e) Profilele stradelor reglementate prin prezentul PUG pot fi amenajate etapizat, astfel încât în prima etapă să se amenajeze cu un profil de 6 m, conform regimului actual de proprietate, urmând ca în etapa a doua să se lărgască la profilul reglementat. Recomandăm ca în etapa 1 circulațiile pietonale să se facă la același nivel cu circulațiile carosabile, pentru a facilita extinderea ulterioară. Separarea dintre circulațiile auto și pietonale se va face prin mijloace de separare și demarcare, care protejează pietonii de eventuale incidente auto.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

- (a) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G.
- (b) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.
- (c) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

- (a) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 1 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice (trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc.) se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea rurală a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ANEXĂ

Aviz Nr. 402 din 21.09.2023 pag. 133 / 219

VIZAT ȘI REÎNCHIMBARE

DATA

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (b) Parc de distracții cu tematică acvatică, de tip „aquapark”;
- (c) Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului;
- (d) Cabinete de consultații medicale sau prim-ajutor;
- (e) Unități de alimentație publică gen cantina sau sala de mese, organizate în cadrul unităților;
- (f) Plantații înalte, medii și joase;
- (g) Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (h) Edicule, componente ale amenajării peisajere;
- (i) Terenuri de sport și anexele acestora;
- (j) Parcaje;
- (k) Echipare edilitară;
- (l) Circulații / platforme pietonale și carosabile.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (a) Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m)
- (b) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (a) Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2 a prezentului regulament de urbanism.
- (b) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (c) Este interzisă funcțiunea de locuire.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (a) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei construibile este de 2000 mp;
 - Front la stradă de minim 30 m.
- (b) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (a) În toate cazurile clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 10 metri;
- (b) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanță dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor vor fi corelate cu legislația în vigoare.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu respectarea reglementărilor referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 2.00 m pentru fațadele cu geamuri)
- (b) Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

- (c) Față de limitele posteriore de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.
- (d) Terenurile de sport pot fi alipite de limitele laterale și de limita posterioară de proprietate, cu acordul vecinilor, în caz contrar, vor respectă o retragere de minim 2.00 m;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (a) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța minimă între terenuri de sport și construcțiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.
- (b) În cazul terenurilor de sport, acestea pot fi alipite de alte terenuri de sport; în caz contrar, vor respecta o distanță de minim 4m față de alte terenuri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (c) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice sau prin servitute de trecere legal instituită. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
- (d) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (e) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor pentru o preluare controlată. Platformele și traseele de circulație vor urmări terenul natural, acolo unde este posibil. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare, etc.
- (f) În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.
- (g) Nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original. Accesele în incinta imobilului vor respecta distantele de siguranță față de intersecții.
- (h) Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute 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.
- (i) 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 exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- (j) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (a) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism - Anexa 4 și a legislației în vigoare.
- (b) Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.
- (c) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora.
- (d) Aleile carosabile și platformele pentru autovehicule vor fi pietruite sau pavate. Acolo unde este cazul, pentru a preveni scurgerea de hidrocarburi, se vor amenaja platforme impermeabile.
- (e) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- (f) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de limita de proprietate cu minimum 5 m.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (a) Regimul de înălțime maxim admis al clădirilor permanente va fi de maxim trei niveluri supraterane.
- (b) Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1 sau D+P+M (subsol, parter și etaj sau demisol, parter și mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00 metri.
- (c) Niciun element al construcțiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 15,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- (d) Sunt permise locuri de joacă / echipamente / instalații ce depășesc H maxim

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (a) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;
- (b) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului, se va subordona nevoii de încadrare în peisaj și nu depreciază aspectul general al zonei;

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (a) **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente**
 - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate.
 - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
 - Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi;
 - Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale;
- (b) **Realizarea rețelilor edilitare**
 - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;
- (c) **Apele pluviale**
 - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii;
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 5 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații;
 - Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- (d) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;
- (e) În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau cu un spațiu interior;
- (f) Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m.
- (g) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (a) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

21.08.2023

AVIZ Nr. 402 pag. 136 / 219

VIZAT SPRE NEVOI ÎMBĂRBARE
ARHITECTURIST

- (b) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 50%.
- (c) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale.
- (d) Este obligatorie utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului.
- (e) Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.
- (f) Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).
- (g) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, și platforme funcționale, bazine, vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 50 mp.
- (h) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 4 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- (i) Se vor planta doar specii indigene de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- (j) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 10 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei. În cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei, de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 15 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

14. ÎMPREJMUIRI

- (a) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- (b) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii și vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- (c) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, cu o înălțime minimă de 30 cm și maximă de 60 de cm și o parte transparentă, care poate fi dublată de gard viu. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 2,00 m.
- (d) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.
- (e) Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- (f) Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.);
- (g) Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (h) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului sau în interiorul limitei de proprietate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 30 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,30

