

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afere

PLAN URBANISTIC ZONAL

“ ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute în P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- terenuri care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului regulament, ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune parcelarea.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001.

Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformarea a construcțiilor incluse în zona reglementată. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei. În cadrul Regulamentului Local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “ ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI”, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

Zona reglementată este reprezentată de parcela identificată cu C.F. nr. 55290.

Terenul se află în proprietate privată aparținând TUDOR ANA MARIA și face parte din intravilanul satului Salicea, comuna Ciurila.



Nr. înregistrare 55/10.08.2026

Conform PUG zona înscrisă în U.T.R. -Lr. va fi reglementată prin P.U.Z. Prin documentația elaborată se va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei. Pe baza documentației s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prezentul regulament local de urbanism stabilește reguli aplicabile atât la nivelul unității administrativ teritoriale, per ansamblul ei, cât și la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condițiile și limitele dreptului de construibilitate.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. Se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, precum și asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, a patrimoniului natural, construit sau arheologic și de protecție față de riscurile naturale.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul regulament.

Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică solicită, în mod justificativ, prin certificatul de urbanism, realizarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) sau planuri urbanistice de detaliu (PUD). Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilitate și pentru care se impune reparcelarea.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism PUZ / PUD, precum și pentru emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasamentul în vecinătatea imediată a obiectivelor M.A.I., în conformitate cu precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin ordinul nr.3422/1995.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobate prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitizează mediul și sănătatea oamenilor.
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.



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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura se poate face doar cu acordul/avizul deținătorilor rețelelor.

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.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

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.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de aliniament:

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care prin PUG se prevăd realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (legea 350/2001, art.32,46).

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele/ balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m;
- în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,00m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- pentru toate zonele de extindere ale noului intravilan, către stradă, împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6,00m față de aliniament, în dreptul clădirii reglementate.
- zona parcelei de la stradă va rămâne în proprietate privată și va avea destinația de spațiu verde cu obligația proprietarului de a planta minim 1 copac; nu sunt permise plantele exotice, neadaptate climei.

Amplasarea în interiorul parcelei:



Nr. inregistrare 55/10.08.2026

- condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu(PUD), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

Accesuri carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la un drum public sau drum privat deschis circulației publice.
- numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. Precedent se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor prevăzute la nivelul unităților teritoriale de referință (UTR) cuprinse în prezentul regulament.
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști:

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- în sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public sau drum privat deschis circulației publice, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- la reabilitarea drumurilor majore se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1,00m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Separarea fizică de carosabil este opțională.
- pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea 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.

Se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual, doar dacă rețelele edilitare sunt în fază de proiect sau nu sunt fezabile din punct de vedere tehnic sau financiar.

În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.



Nr. înregistrare 55/10.08.2026

Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii publice pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelilor de apă-canal.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, este obligatorie realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea este interzisă sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte materiale impermeabile) acolo unde nu este strict necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se permit derogări, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se permit derogări de la prevederile alin.(1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare:

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.

Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de



Nr. înregistrare 55/10.08.2026

racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzută în R.L.U. aferent P.U.G.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- frontul la stradă de minim 12,0 metri;
- suprafața minimă a parcelei de 1000mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. precedent.

Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (c), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG;
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).

În caz contrar, asupra parcelei se instituie drept de preemțiune pentru vecinii aflați de o parte și de alta.

Conform Legii 350/2001, Anexa nr. 2, în cazul în care o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

Spații verzi și plantate:

Autorizația de construire va prevedea obligația menținerii sau amenajării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența arborilor propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare cu 50 cm.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Cluj.



Nr. înregistrare 55/10.08.2026

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Împrejmuiri:

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dunlate de garduri vii.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona reglementată se încadrează conform PUG al comunei Ciurila, sat Sălicea în **zona locuințelor rurale cu regim redus de înălțime** supusa stabilirii subzonificării reglementată prin PUZ.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. LOUIREA este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu parcellar de tip rural.

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

2. CĂILE DE COMUNICAȚII sunt constituite din trama stradală locală care este conectată la arterele existente în zonă. Servituțiile de utilitate publică care grevează zonele adiacente arterelor existente vor fi preluate și respectate conform prevederilor P.U.G. Rețeaua stradală va respecta prevederile R.L.U. în ceea ce privește gabaritele și alcătuirea chiar dacă acest lucru implică servituți de utilitate publică asupra parcelelor proprietate privată.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1. U.T.R. Lr- LOCUINȚE INDIVIDUALE AMPLASATE IZOLAT PE PARCELĂ, ȘI ANEXELE ACESTORA, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P+M/ P+R)

SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI

Zonă preponderent rezidențială, tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și grădina. De regulă are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă.



ARTICOLUL 1 – CONDIȚIONĂRI GENERALE

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;

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 infrastructurii.

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 Ciurila, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag. 10.

Autorizarea construcțiilor în zonele sistematizate prin Planul Urbanistic General este condiționată de autorizarea în prealabil a lucrărilor de realizare a infrastructurii tehnico-edilitare (rețele de energie electrică, apă, canalizare și drumuri), iar recepția construcțiilor este condiționată de recepționarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Este interzisă emiterea de autorizații de construire în zonele unde nu există infrastructură tehnico-edilitară.

ARTICOLUL 2 – SERVITUȚI

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 (îndiguiuri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

Identificarea terenurilor menționate se realizează prin studii de fezabilitate sau documentații de urbanism, conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sisteme de irigații/desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI PERMISE

Gospodărie formată dintr-o unitate locativă (locuință) și anexele gospodărești ale acesteia, dacă se încadrează în următoarele suprafețe:

- maxim 300mp- suprafața construită desfășurată pe unitate locativă (locuință);
- maxim 300mp – suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea și/ sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum



Nr. înregistrare 55/10.08.2026

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 ≥ 1.4 m).

Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la „utilizări permise,” vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD).

Se permite construirea a două unități locative amplasate cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500,00mp.

Mic comerț dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50,00mp.

Miceoproducție (atelier, prestator de servicii, etc.) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150,00mp.

Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, dere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,00m de locuință.

ARTICOLUL 5 – UTILIZARI INTERZISE

Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări; Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;

Locuințe colective;

Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitarea și/ sau schimbarea de destinație.

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

-suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000 mp;

-frontul la strada să fie de minim 12,0 m;

-adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

Față de condițiile de mai sus se admit abateri de pana la 10% dar doar pentru una dintre condiții (pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);

În cazul parcelelor aflate în interiorul zonei centrale se consideră construibile cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:



Nr. inregistrare 55/10.08.2026

- suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500,00mp;
- frontul la stradă să fie de minim 12,00m;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;
- acces direct la stradă;

Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 900,00mp, respectiv 1500,00mp pentru construcțiile cu două unități locative;

Parcelele care au acces prin servitute de trecere legal instituită peste o singură parcelă care respectă toate condițiile de la alin. (1) se consideră construibile, fără a fi nevoie de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD); se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; pentru divizare în mai mult de 2 parcele se va elabora o documentație de urbanism.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

- În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27, alin. (3), după caz;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5 m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m;

Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;



Nr. înregistrare 55/10.08.2026

Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10,00m de locuință.

ARTICOLUL 10 – CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.

Prin excepție se poate asigura accesul prin servitute de trecere dacă servitutea afectează o singură parcelă și nu are mai mult de 50 m lungime.

Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura filtrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

Se va realiza o zonă de pietriș (drenaj) de minim 60cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/ sau înierbate;

Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5m X 5,0m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5m X 2,0m;

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;

Parcarea și staționarea autovehiculelor și utilajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,00m față de ferestrele locuințelor;

Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexa nr.4 de la pag.170;

Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este:

Demisol + Parter + Mansarda (D+P+M);



Nr. inregistrare 55/10.08.2026

Subsol + Parter + Mansarda (S+P+M)

Demisol + Parter + Etaj retras (D+P+R) sau Subsol + Parter + Etaj retras (S+P+R) cu condiția ca suprafața construită desfașurată a etajului retras să nu depășească 60% din suprafața construită desfașurată a parterului, iar terasa rezultată din retragerea etajului să fie vegetată sau acoperită cu captatori solari.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 m; Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m; Nici un element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul, situat la 12,0m față de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism(PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;(Anexa nr.1)

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasament goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

Învelitoare / Șarpantă:

- Acoperișurile vor avea o forma simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale.

- Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

- În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

- Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

- Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a.

- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă supratean.

- Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

- Coșurile de fum vor fi din piatră sau caramida, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

Materiale recomandate pentru învelitori: țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

Materiale interzise pentru învelitori: imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, alte materiale sintetice, tablă fălțuită.



Nr. înregistrare 55/10.08.2026

Paleta cromatică recomandată pentru învelitori este gama culorii maro.

Fațade:

-Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

-La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

-Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

-Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

-Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

-Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

-Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămida nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Materiale recomandate pentru fațade: tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră.

Materiale interzise pentru fațade: inox, baluștri din beton sau piatră, poliuretan, polycarbonat, tablă lucioasă, soclu cu tencuieli pe bază de ciment, sau tencuieli decorative mozaicale, similipiatră sau plăci ceramice.

Cromatica recomandată: alb, albastru, ocru, gri.

Cromatica interzisă: culori saturate, stridente, dungi pe fațade, vopsirea materialelor aparente.

Tâmplării:

Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

Materiale recomandate pentru tâmplării: lemn tratat cu ulei sau vopsit, obloane din lemn.

Materiale interzise pentru tâmplării: geam bombat, reflectorizat, oglindă, obloane, rulouri din PVC, goluri cu forme atipice.

Cromatica recomandată pentru fațade: alb, albastru, maro, verde.



ARTICOLUL 14 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITATE

Racorduri și brânșamente la rețelele edilitare existente:

- Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau brânșării 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 rețelelor/instalațiilor centralizate.
- Este interzisă brânșarea la rețeaua publică de apă fără brânșarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta 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 rețelelor de gaze naturale;

Realizarea rețelelor 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;

Apele pluviale:

- Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40 m și transparentă peste cota de 1,40m.

Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejuririi. Depozitarea gunoiului de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile.

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.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII VERZI

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

Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; 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 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.



ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;

Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

Porțile de acces pe parcel se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

Pentru toate parcelele din afara limitei zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6,00m față de aliniament ă dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe plansele reglementării UTR.

Porțiunea de teren cuprinsă între aliniament și împrejmuire va rămâne în proprietate private și va fi tratată ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40%. Pe această fâșie de teren se vor amenaja spații de parcare pentru locatari sau vizitatori. Se pot admite derogări de la alineatele precedente cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (PUD) elaborate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT maxim = 30%

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

CUT maxim = 0,7

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

Cluj-Napoca
Iunie 2025



Întocmit,
arh. Dan Ștefan ADACE

Verificat,
Coordonator urbanism
arh. Raluca TOMA

RALUCA TOMA Digitally signed by RALUCA TOMA
Date: 2026.06.15 21:28:29 +03'00'