



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Calea Dorobanților, nr. 106
CP. 400609, Cluj-Napoca

Tel. + 40 372 64.00.00; Fax + 40 372 64.00.89
infopublic@cjcluj.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC DE ZONĂ PROTEJATĂ "BĂILE COJOCNA"

BĂILE COJOCNA

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În temeiul Regulamentului (UE) nr. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind circulația a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și al Legii nr. 190/2018 Consiliul Județean Cluj prelucrează date cu caracter personal, cu asigurarea securității și confidențialității acestora.

@cjcluj **cjcluj.ro**





FOAIE DE GARDĂ

Denumire proiect:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC DE ZONĂ PROTEJATĂ "BăILE SĂRATE COJOCNA"

Amplasament:

comuna COJOCNA
județul CLUJ

Elaborator:

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ – JUDEȚUL CLUJ
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Calea Dorobanților nr. 106, Cluj-Napoca, Cluj

COORDONATOR RUR

Arhitect-Urbanist

Claudiu Daniel SALANȚĂ



Întocmit/Redactat:

arh. Loredana TRIPON

IULIE 2025



CUPRINS

DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1 Rolul Regulamentului local de urbanism.....	4
1.2 Intrarea în vigoare	4
1.3 Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	4
1.4 Cadrul legal de elaborare/aprobare a Regulamentului local de urbanism – R.L.U.....	4
1.5 Domeniul de aplicare	5
CONDIȚIONĂRI GENERALE	7
1.6 Integritatea mediului și protejarea patrimoniului	7
1.7 Rețele publice de echipare edilitară	9
1.8 Condiții speciale de autorizare	9
1.9 Zone naturale protejate.....	10
1.10 Zone expuse la riscuri naturale.....	10
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	11
BE – ZONĂ BĂI EXISTENTE.....	
B-ZONĂ DESTINATĂ AMENAJĂRILOR SPECIFICE.....	
LE – ZONĂ LOCUINȚE EXISTENTE	
T – ZONĂ TURISM DE TRANZIT ȘI DE SEJUR	
IS – ZONĂ SERVICII SI INSTITUTII DE INTERES PUBLIC	
Vv– ZONĂ VERDE.....	
Ccr – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ.....	



DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului local de urbanism

- a. Regulamentul local de urbanism reprezintă piesa de bază în cadrul Planului Urbanistic Zonal care are rolul de a întări și detalia sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) modul de ocupare al terenurilor, amplasarea construcțiilor și amenajările aferente acestora. Regulamentul local de urbanism aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL împreună cu piesele desenate aferente documentației constituie, după avizare și aprobare, baza legală în vederea autorizării executării construcțiilor pe amplasamentul dat.
- b. Regulamentul local de are caracter de reglementare specifică și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul "PUZP BĂILE COJOCNA".
- c. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local al comunei Cojocna, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- d. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se va face doar cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 Intrarea în vigoare

- a. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea de către Consiliul local al comunei Cojocna, urmând ca după aprobare să fie întocmită documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, conform prevederilor art. 32 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 LEGEA nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- b. Prezenta documentația înlocuiește reglementările documentației P.U.Z.P. Baile Cojocna pe întreaga zona reglementată de prezentul P.U.Z.

1.3 Reglementarea situațiilor tranzitorii

- a. Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora.
- b. Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilității a Autorizației de construire.
- c. Planurile Urbanistice de Detaliu și Planurile Urbanistice Zonale elaborate, avizate și aprobate conform prevederilor legale vor produce efecte pe perioada acestora de valabilitate. În cazul în care prin hotărârea consiliului local al comunei nu a fost stabilit un termen de valabilitate a documentațiilor de urbanism acestea își vor înceta aplicabilitatea odată cu aprobarea prezentei documentații.

1.4 Cadrul legal de elaborare/aprobare a Regulamentului local de urbanism – R.L.U.

- a. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia, dintre care menționăm:
 - LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și NORMELE METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și



urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233 din 26 februarie 2016;

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525 din 27 iunie 1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- LEGEA nr. 82 din 15 aprilie 1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- GHIDUL privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ G.M. – 007 – 2000, aprobat prin Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 21/N/10.04.2000;
- GHIDUL privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ G.M. – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/16.08.2000;
- Prezentul Regulament Local de Urbanism se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, secțiunea a 5-a „Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. b)-d), alin. (4) lit. e)-f), alin. (6) lit. c)-d), alin. (7) lit. i)-k) și art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul local al comunei Cojocna.
- Legea nr. 343 din 31 mai 2002, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 109/2000 privind stațiunile balneare, climatice și balneoclimaterice și asistența balneară și de recuperare.
- Hotărârea nr. 1154 din 23 iulie 2004 privind aprobarea Normelor tehnice unitare pentru realizarea documentațiilor complexe de atestare a funcționării stațiunilor balneare, climatice și balneoclimaterice și de organizare a întregii activități de utilizare a factorilor naturali.

1.5 Domeniul de aplicare

- a. Prevederile regulamentului local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea, realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, propuse în cadrul zonei reglementate.
- b. Eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire va avea la bază prevederile prezentului regulament local de urbanism. Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și 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.
- c. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- d. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal, dacă regulamentul de urbanism aferent zonei nu impune elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.



- e. Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent acele zone unde administrația publică locală sau județeană solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.



CONDIȚIONĂRI GENERALE

Condiționări generale:

- a. Prezentul Plan urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism stabilește zonele afectate de utilitățile publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice.
- b. Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.
- c. Sunt interzise toate construcțiile din zona UTR-ului EXTRAVILAN. Sunt permise doar amenajările de piste de biciclete, alei pietonale, spații de parcare auto, locuri de odihnă, amenajări publice, zone de campare pentru corturi sau rulote – realizate exclusiv de autoritățile publice - pentru activități de agrement
- d. La amplasarea de obiective noi din domeniul rețelelor edilitare se vor respecta distanțele și limitele zonelor de protecție conform normativelor în vigoare și a planului de reglementări urbanistice.
- e. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism, după cum urmează:
 - Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă pentru orice alte lucrări decât cele de utilitate publică
 - Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentei documentații de urbanism;
 - Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecție sanitară), construirea se face în condițiile respectării prevederilor prezentului Regulament local de urbanism și a normelor specifice.
- f. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face doar în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

1.6 Integritatea mediului și protejarea patrimoniului

- a. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și se realizează în următoarele condiții:
 - autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă 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;
 - autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent este permisă doar cu avizul 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.

b. Sunt interzise următoarele funcțiuni și activități:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare de goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului sau aspectul arhitectural al zonei, este interzisă.
- Construcții industriale, antreprize comerciale și orice activitate producătoare de poluare; Depozitarea de deșeuri industriale și menajere;
- Deschideri de cariere, gropi de împrumut, gateri, etc. care conduc la degradarea solului și peisajului;
- Stații de întreținere și reparații auto precum și camparea sau staționarea utilajelor grele de transport rutier; Tăieri de arbori și arbuști;
- Realizarea de amenajări, construcții sau altele asemenea în zona de protecție a cursurilor de apă este interzisă fără avizul Apelor Române.

c. Insituirea perimetrelor de protecție în cadrul stațiunilor balneare, climatice și balneoclimatice, conform studiului hidrogeotehnic realizat în cadrul proiectului PUZP „BĂILE COJOCNA”

-În scopul prevenirii și combaterii poluării stațiunilor balneare, climatice și balneoclimatice și a factorilor naturali terapeutici, precum și a efectelor dăunătoare ale fenomenelor entropice sau naturale Ministerul Sănătății instituie perimetre de protecție sanitară.

-În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare instituirea perimetrelor de protecție sanitară este obligatorie pentru fiecare stațiune balneară, climatică și balneoclimatică și pentru sursele de factori naturali terapeutici.

-Poluarea factorilor naturali terapeutici reprezintă acele efecte care pot produce ruperea echilibrului natural cu consecințe dăunătoare asupra sănătății oamenilor sau care influențează negativ utilizarea rațională a factorilor naturali terapeutici prin modificarea calității acestora.

-Sunt considerați factori de poluare deșeurile solide, lichide sau gazoase de natură chimică sau radioactivă, produse de evacuare cu temperaturi ridicate, microorganisme, surse de zgomot și poluare estetică.

În cazul stațiunilor balneare, climatice și balneoclimatice sunt supuși protecției următorii factori terapeutici:

- sursele de ape minerale;
- lacurile terapeutice;
- faleza, plaja mării și apele litorale marine și lacustre;
- nămolurile terapeutice;
- gazele terapeutice;
- aerul;
- cadru natural aferent stațiunilor.

Protecția sanitară trebuie să fie extinsă și asupra surselor de apă potabilă, asupra solului, vegetației, instalațiilor și clădirilor aflate în strânsă relație cu factorii prevăzuți

În sensul prezentelor norme tehnice, prin perimetru de protecție sanitară se înțelege suprafața de teren care cuprinde stațiunea balneară, climatică sau balneoclimatică și zonele adiacente în care modificarea regimului natural poate determina alterarea calității factorilor naturali terapeutici



În conformitate cu specificul factorilor naturali terapeutici protecția acestora se realizează prin următoarele zone, componente ale perimetrelor de protecție sanitară:

- zona de regim sever;
- zona de restricție.

Zona de regim sever constituie un areal relativ restrâns care cuprinde următorii factori naturali terapeutici:

- sursele de ape minerale captate și necaptate;
- lacurile și ocnițele terapeutice;
- nămolurile și gazele terapeutice - mofete;
- plajele și apele litorale marine;
- instalațiile și construcțiile aferente bazelor de tratament;
- sursele de apă potabilă.

Zonele de restricție sunt teritoriile exterioare limitelor zonelor de regim sever, care cuprind restul factorilor de cură, odihnă și agrement care, prin specificul lor, se extind pe areale mai mari, constituind microclimatul și cadrul natural al stațiunii - aerul, vegetația, cadrul natural estetic.

În interiorul zonelor de restricție, în scopul protecției aerului, solului, vegetației, precum și în scopul prevenirii poluării fonice sunt interzise activitățile prevăzute în normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.

1.7 Rețele publice de echipare edilitară

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- b. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face concomitent cu autorizarea realizării echipării edilitare sau ulterior autorizării acestora.
- c. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- d. Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- e. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind rețeaua stradală vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare de telecomunicații și energie electrică.

1.8 Condiții speciale de autorizare

- a. 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. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- b. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.



- c. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face doar pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- d. Pentru executarea lucrărilor cuprinse în lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, aprobată prin HOTĂRÂREA DE GUVERN nr. 62 din 7 februarie 1996 cu modificările și completările ulterioare, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea în prealabil a avizului favorabil al Ministerului Apărării Naționale.

1.9 Zone naturale protejate

- a. Pentru ariile naturale protejate, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu avizul Agenției pentru Aree Naturale Protejate.

1.10 Zone expuse la riscuri naturale

- a. Zonele de risc sunt delimitate pe planșele de încadrare în teritoriu și Reglementări urbanistice, pe baza Studiului geotehnic
- b. În scopul 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.
- c. Studiul geotehnic din zonele de risc se va verifica la cerința Af.



ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin prezentul Regulament de Urbanism, au fost stabilite reglementările urbanistice pentru următoarele zone:

indicativ	UTR PROPUȘ	INTRAVIL AN	UAT
Be	Zona Băi Sărate	DA	Cojocna
B	Zonă destinată amenajărilor specifice	DA	Cojocna
Le	Zona locuințelor existente	DA	Cojocna
T	Zona turism	Da	Cojocna
IS	Zona servicii și institutii de interes public	Da	Cojocna
Ccr	Zona căilor de comunicație rutieră	Da	Cojocna
Vv	Zona verde	DA	Cojocna



Be – ZONA BĂILOR SĂRATE EXISTENTE

1. CARACTERUL ZONEI

Zona reprezintă suprafețele de teren aferente Băilor Sărate existente.

1.1. Condiționări Generale

- a) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări ale planului urbanistic zonal este condiționată de luarea măsurilor de înlăturare a riscurilor conform studiului geotehnic elaborat. Zonele afectate de alunecări de teren vor face obiectul cu prioritate a lucrărilor de împădurire și de combatere a excesului de umiditate și a lucrărilor de punere în siguranță.

1.2. Servituți generale

- a. Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație și infrastructurii tehnic-profesionale stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se conservă, de regulă, actualele utilizări, dar se recomandă, reorganizarea și modernizarea, în vederea dezvoltării funcțiunilor de tratament, de cazare și de agrement și atestarea stațiunii ca "stațiune turistică de interes local".

2.1 Utilizări admise

- a. Amenajări cu funcțiunea principală balneară și de tratament, precum și anexele aferente acestora.
 - Ștrand, bazine exterioare de tratament și/sau de agrement;
 - Amenajări tehnice pentru captarea apelor terapeutice, depozitare nămol terapeutic, etc;
 - Amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități, agrement în aer liber compatibile funcțiunii zonei;
 - Amenajarea peisageră a spațiilor verzi cu plantații ornamentale, mobilier urban, scuaruri, edicule, etc;
 - Puncte de alimentare cu apă potabilă din rețeaua publică, cu utilizare publică (cișmele) sau cu rol ambiental (arteziene);
 - Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii principale precum: zone amenajate pentru plajă, locuri amenajate pentru vestiare și grupuri sanitare, locuri de luat masa, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere;

2.2. Utilizări admise cu condiții

- a. Reabilitare și extindere construcții existente pe amplasament destinate pentru tratament balnear și cazare pentru recuperare, doar în zonele marcate pe planșa de reglementări ca și zonă destinată construcțiilor.



- Complex balnear cu bază de tratament pentru adulți și/sau copii, spa și amenajări cu caracter medical;
 - comerț alimentar și nealimentar de mici dimensiuni;
 - spații dedicate cazării pentru tratament balnear și de recuperare;
- b. Amenajarea parcarilor la sol și a sistemului de alei și platforme pietonale, doar în zonele marcate pe planșa de reglementări ca și zonă destinată parcarilor.
- amenajări pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
- c. Conservarea zonei împădurite doar în zonele marcate pe planșa de reglementări ca și zonă destinată spațiilor verzi.
- pentru protejarea lacurilor se recomandă amenajarea unor zone de protecție și plantări de arbori pentru reducerea alunecărilor de teren și a efectului de colmatare;
- d. În zona drumurilor publice și aleilor interioare cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de irigații spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuirii, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- e. Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie subterană. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- f. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să nu deranjeze activitățile specifice zonei și să nu fie amplasate pe fațadele principale vizibile din spațiul public.
- g. Instalații de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legii în vigoare, cu condiția folosirii spațiilor construite propuse (acoperișuri, terase), fără a reduce suprafața verde.
- h. Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.



- i. Pubele urbane integrate într-un concept unitar cu mobilierul urban și spații de colectare a deșeurilor menajere subterane, inclusiv pentru colectarea diferențiată, cu condiția să se afle în folosința construcțiilor permise în zonă.
- j. Autorizarea extinderii și reabilitării construcțiilor existente se face în următoarele condiții, îndeplinite cumulativ:
 - se vor respecta condițiile impuse de studiul geotehnic;
 - funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunea de balneo-turism;
 - să se asigure ameliorarea aspectului fondului construit și amenajărilor și o încadrare corespunzătoare în specificul arhitectural al zonei care să pună în valoare cadrul natural și resursele naturale care imprimă funcțiunea dominantă a zonei;
 - să se asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;
 - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
 - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;

2.3. Utilizări interzise

- a. Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc degradarea, poluarea și/sau distrugerea resurselor naturale care definesc caracterul, funcțiunea și atractivitatea zonei, prin agresarea mediului natural și utilizarea necorespunzătoare a resurselor, prin provocarea de intense aglomerări, surse de poluare și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatelor și care contravin normelor de protecție stabilite conform studiilor de specialitate.
- b. Activități poluante (inclusiv fonic) cu risc tehnologic sau incomode prin funcțiunea propusă și/sau traficul generat, sau care conduc la deprecierea potențialului turistic al zonei;
- c. Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări"; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale, ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor; Funcțiuni care generează trafic intens sau care necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- d. Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- e. Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;



- f. Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- g. Instalații, rețele, contoare, echipamente sau elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe fațadele clădirilor sau pe construcții specializate cu nerespectarea prevederilor specifice din prezentul regulament.
- h. Platformele publice, destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor.
- i. Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.
- j. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, turismului și sanitar-veterinar atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelor

Se conservă structura parcellară existentă.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face doar în zonele de construibilitate delimitate în planșa de reglementări aferentă planului urbanistic zonal;

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face doar în zonele de construibilitate delimitate în planșa de reglementări aferentă planului urbanistic zonal;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea mai multor corpuri de clădire pe parcelă, inclusiv extinderile, este condiționată de obținerea avizului arhitectului șef al județului;

3.5. Condiții de acces și circulații

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- b. Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;



3.6. Staționarea vehiculelor

- a. Staționarea vehiculelor se realizează exclusiv în zona drumurilor publice, în spațiile special amenajate cu această destinație și în interiorul parcelelor. Locurile de parcare vor fi amenajate din materiale care să fie prietenoase cu mediul și care să poată permite reversibilitatea amenajării.
- b. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- c. 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 deșeurii.
- d. Locurile de parcare vor fi propuse în funcție de locația zonei de servicii.
Pentru zona aflată în incinta băilor existente se vor prevedea minim 100 de locuri de parcare de mașini și 5 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități. Se vor prevedea locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități și stații de încărcare pentru mașini electrice, conform legislației în vigoare, realizate din pavaje înierbate.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- a. Regimul de înălțime maxim admis în cazul extinderilor este:
 - Parter
- b. Înălțimea maximă a construcțiilor, nu va depăși 8,0 m;
- c. Construcțiile existente vor păstra regimul de înălțime, în cazul lor se pot realiza lucrări în limita +(-) 1 metru față de existent.
- d. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- a. Autorizarea executării ediculelor, amenajărilor, construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării ediculelor, construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul zonei, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj și în specificul arhitectural al zonei.
- b. Volumetria va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul existent. Se interzice utilizarea culorile stridente și atipice specificului local. Construcțiile, ediculele și amenajările vor fi realizate cu finisaje din lemn, piatră sau Cor-Ten, astfel încât să asigure o integrare cât mai bună a acestora în peisaj, fiind de dorit minimizarea la strictul necesar tehnic la intervențiilor din alte materiale. Materiale vor fi lăsate aparent și nu vor fi vopsite.
- c. Se recomandă un limbaj arhitectural unitar prin formă și materialele utilizate care să aducă în prim plan funcțiunea balneară.



- a. Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul specific. Signalistica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.

1.2. Condiții de echipare edilitară

- a. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- b. Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- c. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate;

1.3. Spații verzi

- a. Spațiile verzi libere se vor planta prin utilizarea vegetației specifice locale.
- b. Se va consulta studiul peisagistic realizat în cadrul acestui proiect:
- în ceea ce privește vegetația nouă, se recomandă alegerea speciilor foioase, de talie medie, port regulat, trunchi drept și coronament la cel puțin 2,50 m înălțime, sistemul radicular dezvoltat în profunzime (și nu trasant sau drajonat, deoarece ridică pavajul sau asfaltul), înfrunzire de lungă durată, perioadă scurtă de cădere a frunzelor; se evită speciile ale căror flori și fructe murdăresc sau incomodează utilizatorii. Se recomandă alegerea de specii caracterizate printr-o bună adaptare la climatul și solul zonei (colilie, păiuș, tufărișuri de porumbur, soc, păducel);
 - pentru protejarea lacurilor se recomandă amenajarea unor zone de protecție și plantări de arbori pentru reducerea alunecărilor de teren și a efectului de colmatare;
 - pentru spațiile verzi amenajate se vor utiliza materiale și finisaje naturale, cu o cromatică care să se integreze armonios.
- c. Se interzice plantarea de specii exogene – orice altă specie decât cele menționate mai sus ca și specii permise. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.



- d. Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- e. Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate;

1.4. Împrejmuiri

- a. În cazul în care este necesar împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat; 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 (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal pentru porți, etc.) și va respecta tipologia locală specifică.
- b. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, inox ș.a.) sau a oricăror altor materiale decât cel permis (lemn) cu excepția elementelor de susținere metalice care vor fi obligatoriu de culoare gri sau negru.

2. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.1. Procentul de ocupare al terenului

- a. 20 % - pentru toate funcțiunile

2.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- a. 1,0 - pentru toate funcțiunile

Reglementarea de la punctul a) se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al băilor.

3. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceleiași circuit de avizare și aprobare ca și documentația inițială. Detalierea prevederilor se poate realiza prin elaborarea unor documentații de urbanism de detaliu (PUD).



B – ZONĂ DESTINATĂ AMENAJĂRILOR SPECIFICE

4. CARACTERUL ZONEI

Zona reprezintă suprafețele de teren aferente Depresiunii Sărătura.

Zonele din proximitatea apelor, cu rolul de protecție.

4.1. Condiționări Generale

- b) Autorizarea executării lucrărilor este obligatoriu a fi precedată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- c) Autorizarea executării lucrărilor este obligatoriu a fi precedată de operațiunile de parcelare/reparcelare în conformitate cu planșele de reglementări aferente Planului Urbanistic Zonal și respectarea prevederilor din prezentul regulament local de urbanism.
- d) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări ale planului urbanistic zonal este condiționată de luarea măsurilor de înlăturare a riscurilor. Zonele afectate de alunecări de teren vor face obiectul cu prioritate a lucrărilor de împădurire și de combatere a excesului de umiditate și a lucrărilor de punere în siguranță.
- e) Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament;
- f) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

4.2. Servituți generale

- a. Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație și infrastructurii tehnic-profesionale stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

5. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

5.1. Utilizări admise

- a. Amenajarea lacuri noi, parcuri de agrement și sport, parcuri care utilizează resursele naturale ale zonei, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, plantații, mobilier urban, amenajări peisagere;
- b. Amenajări de zone de promenadă și recreere în zonele verzi și perimetrelor de protecție a apelor, dotate cu locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, mobilier urban, edicule componente ale amenajării, ș.a. inclusiv sisteme de alei pietonale/velo, vegetație;

5.2. Utilizări admise cu condiții



- a. Amenajări cu funcțiunea principală balneară și de tratament, precum și anexele aferente acestora, doar în zonele marcate pe planșa de reglementări ca și zonă destinată lacurilor noi, toate realizate ulterior elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism (PUD);
- amenajare lacuri noi, ștrand, bazine exterioare de tratament și/sau de agrement;
 - amenajări tehnice pentru captarea apelor terapeutice, depozitare nămol terapeutic, etc;
 - amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în aer liber compatibile funcțiunii zonei;
 - puncte de alimentare cu apă potabilă din rețeaua publică, cu utilizare publică (cișmele) sau cu rol ambiental (arteziene);
 - amenajarea peisageră a spațiilor verzi cu plantații ornamentale, mobilier urban, edicule;
- b. Construcții ușoare de mici dimensiuni, pavilioane, amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii principale, doar în zonele marcate pe planșa de reglementări ca și zonă destinată lacurilor noi, toate realizate ulterior elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism (PUD);
- zone amenajate pentru plajă, locuri amenajate pentru vestiare și grupuri sanitare, locuri de luat masa, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere;
 - mici unități pentru alimentație publică (bufet, bar.)
- c. Amenajarea de locuri de agrement și parc de aventură în sare, doar în zonele marcate pe planșa de reglementări ca și zonă destinată zonei de agrement, toate realizate ulterior elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism (PUD);
- amenajare spații verzi publice, scuaruri și dotări sportive (terenuri de sport, construcții destinate activităților sportive), plantații, mobilier urban, amenajări peisagere și altele asemenea;
 - amenajări de zone de promenadă și recreere, dotate cu locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, mobilier urban, edicule componente ale amenajării, ș.a. inclusiv sisteme de alei pietonale/velo, vegetație;
 - construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 5% din suprafața totală a parcelei;
- d. Amenajarea parcarilor la sol și a sistemului de alei și platforme pietonale, doar în zonele marcate pe planșa de reglementări ca și zonă destinată parcarilor.
- amenajări pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
- e. În zona drumurilor publice și aleilor interioare cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de irigații spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea;



- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuirii, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- f. Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie subterană. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- g. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să nu deranjeze activitățile specifice zonei și să nu fie amplasate pe fațadele principale vizibile din spațiul public.
- h. 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.
- i. Instalații de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legii în vigoare, cu condiția folosirii spațiilor construite propuse (acoperișuri, terase), fără a reduce suprafața verde.
- j. Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
- k. Pubele urbane integrate într-un concept unitar cu mobilierul urban și spații de colectare a deșeurilor menajere subterane, inclusiv pentru colectarea diferențiată, cu condiția să se afle în folosința construcțiilor permise în zonă.
- l. Autorizarea extinderii și reabilitării construcțiilor existente se face în următoarele condiții, îndeplinite cumulativ:
- se vor respecta condițiile impuse de studiul geotehnic;
 - funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiuniunea de balneo-turism;
 - să se asigure ameliorarea aspectului fondului construit și amenajărilor și o încadrare corespunzătoare în specificul arhitectural al zonei care să pună în valoare cadrul natural și resursele naturale care imprimă funcțiunea dominantă a zonei;
 - să se asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;
 - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;



- să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
- m. Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă;
- n. Lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: amenajări pentru agrement; lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albiu, rectificări și reprofilări de albiu, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare; traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.; construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor, cu avizul administratorului cursului de apă;
- o. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează în condițiile respectării prevederilor legislației în vigoare și cu încadrarea în prevederile prezentului regulament.

5.3. Utilizări interzise

- a. Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc degradarea, poluarea și/sau distrugerea resurselor naturale care definesc caracterul, funcțiunea și atractivitatea zonei, prin agresiunea mediului natural și utilizarea necorespunzătoare a resurselor, prin provocarea de intense aglomerări, surse de poluare și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatelor și care contravin normelor de protecție stabilite conform studiilor de specialitate.
- b. Activități poluante (inclusiv fonic) cu risc tehnologic sau incomode prin funcțiunea propusă și/sau traficul generat, sau care conduc la deprecierea potențialului turistic al zonei;
- c. Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări"; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale, ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor; Funcțiuni care generează trafic intens sau care necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- d. Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- e. Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;



- f. Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- g. Instalații, rețele, contoare, echipamente sau elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe fațadele clădirilor sau pe construcții specializate cu nerespectarea prevederilor specifice din prezentul regulament.
- h. Platformele publice, destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor.
- i. Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.
- j. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;

6. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agiculturii, turismului și sanitar-veterinar atunci când acest lucru este necesar. Detalierea modului de amplasare pe parcele se realizează printr-o documentație de urbanism (PUD).

6.1. Caracteristici ale parcelelor

- a. Se vor stabili prin proiect conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare, nefiind impusă o suprafață minimă.
- b. Se recomandă ca parcela minimă amenajată ca zona verde să aibă o suprafață de cel puțin 3.000,0 mp.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Nu este cazul. Ediculele și construcțiile care sunt permise să se realizeze prin prezentul regulament vor fi retrase cu minim 5 m față de aliniament.

6.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu este cazul. Ediculele și construcțiile care sunt permise să se realizeze prin prezentul regulament vor fi retrase cu minim 5 m față de aliniament.

6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

6.5. Condiții de acces și circulații

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.



- b. Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

6.6. Staționarea vehiculelor

- a. Staționarea vehicule se realizează exclusiv în zona drumurilor publice, în spațiile special amenajate cu această destinație și în interiorul parcelelor. Locurile de parcare vor fi amenajate din materiale care să fie prietenoase cu mediul și care să poată permite reversibilitatea amenajării;
- b. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- c. 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 deșeur;
- d. Locurile de parcare vor fi propuse în funcție de locația zonei de servicii.
Se vor prevedea minim 200 de locuri de parcare de mașini și 5 locuri de parcare pentru persoane cu dezabilități care să deservească băile existente și zona nouă de lacuri. Se vor prevedea locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități și stații de încărcare pentru mașini electrice, conform legislației în vigoare, realizate din pavaje înierbate;
- a. Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

6.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- a. Regimul de înălțime maxim admis în cazul extinderilor este:
- Parter
- b. Înălțimea maximă a construcțiilor, nu va depăși 3,0 m;
- c. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

6.8. Aspect exterior al construcțiilor

- a. Autorizarea executării ediculelor, amenajărilor, construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării ediculelor, construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj și în specificul arhitectural al zonei.
- b. Volumetria va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Se interzice utilizarea culorile stridente și atipice specificului local.



Construcțiile, ediculele și amenajările vor fi realizate cu finisaje din lemn, piatră sau Cor-Ten, astfel încât să asigure o integrare cât mai bună a acestora în peisaj, fiind de dorit minimizarea la strictul necesar tehnic la a intervențiilor din alte materiale. Materiale vor fi lăsate aparent și nu vor fi vopsite.

- c. Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul specific. Signalistica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.

6.9. Condiții de echipare edilitară

- a. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- b. Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă.
- c. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate;
- d. Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- e. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice.
- f. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

6.10. Spații verzi

- a. Spațiile verzi libere se vor planta prin utilizarea vegetației specifice locale.
- b. Se va consulta studiul peisagistic realizat în cadrul acestui proiect:



- în ceea ce privește vegetația nouă, se recomandă alegerea speciilor foioase, de talie medie, port regulat, trunchi drept și coronament la cel puțin 2,50 m înălțime, sistemul radicular dezvoltat în profunzime (și nu trasant sau drajonat, deoarece ridică pavajul sau asfaltul), înfrunzire de lungă durată, perioadă scurtă de cădere a frunzelor; se evită speciile ale căror flori și fructe murdăresc sau incomodează utilizatorii. Se recomandă alegerea de specii caracterizate printr-o bună adaptare la climatul și solul zonei (colilie, păiuș, tufărișuri de porumbar, soc, păducel);
 - pentru protejarea lacurilor se recomandă amenajarea unor zone de protecție și plantări de arbori pentru reducerea alunecărilor de teren și a efectului de colmatare;
 - se va conserva peisajul din zona Depresiunii Sărătura;
 - pentru spațiile verzi amenajate se vor utiliza materiale și finisaje naturale, cu o cromatică care să se integreze armonios;
 - toate aleile pietonale de acces se vor realiza pe pontone de lemn pentru a proteja vegetația existentă.
- c. Se interzice plantarea de specii exogene – orice altă specie decât cele menționate mai sus ca și specii permise. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.
- d. Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- e. Aleile pietonale se vor realiza din materiale locale și naturale: lemn, gen podet/pasarelă din lemn. Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate;
- f. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției;
- g. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Este obligatorie utilizarea vegetației specifice locale.

6.11. Împrejmuiuri

- a. În cazul în care este necesar împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat; 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 (lemn, piatră, cărămidă, nuiiele, metal pentru porți, etc.) și va respecta tipologia locală specifică.



- b. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, inox ș.a.) sau a oricăror altor materiale decât cel permis (lemn) cu excepția elementelor de susținere metalice care vor fi obligatoriu de culoare gri sau negru.

7. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

7.1. Procentul de ocupare al terenului

- a. 60 % - pentru toate funcțiunile

7.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- a. 0.6 - pentru toate funcțiunile

8. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceluiași circuit de avizare și aprobare ca și documentația inițială. Detalierea prevederilor se poate realiza prin elaborarea unor documentații de urbanism de detaliu (PUD).



IS – ZONA SERVICII ȘI INSTITUȚII DE INTERES PUBLIC

4. CARACTERUL ZONEI

4.1. Servituți generale

- a. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări ale planului urbanistic zonal este condiționată de luarea măsurilor de înlăturare a riscurilor. Zonele afectate de alunecări de teren vor face obiectul cu prioritate a lucrărilor de împădurire și de combatere a excesului de umiditate și a lucrărilor de punere în siguranță.
- b. Suprafața de teren necesară realizării poștelor căilor de comunicație și infrastructurii tehnic-profesionale stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

5. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

5.1. Utilizări admise

- a. Construcții și amenajări destinate serviciilor medicale, precum și anexele și dotările aferente acestora.
- b. Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii principale precum: spații de odihnă, spații verzi, publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, dispuse sub- sau suprateran, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol pentru biciclete și autoturisme, respectiv alte amenajări destinate spațiului public, complementare funcțiunii medicale;

5.2. Utilizări admise cu condiții

- a. În zona drumurilor publice și a aleilor de incintă cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție aferente, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului, următoarele:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de irigații spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuirii, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- b. Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie subterană. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de



perspectivă. La modernizarea drumurilor publice sau a aleilor de incintă vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

5.3. Utilizări interzise

- a. Locuințe de orice fel, cu excepția locuințelor de serviciu destinate exclusiv personalului din cadrul serviciilor medicale și integrate în cadrul complexului medical;
- b. Activități poluante (inclusiv fonic) cu risc tehnologic sau incomode prin funcțiunea propusă și/sau traficul generat (service sau dezmembrări auto), sau care conduc la deprecierea potențialului turistic al zonei;
- c. Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- d. Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (exploatații agricole, grajduri de animale, târguri de animale, creșterea animalelor ș.a.);
- e. Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- f. Funcțiuni care generează trafic intens sau care necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- g. Depozite de hidrocarburi;
- h. Gropi de gunoi sau puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;
- i. Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- j. Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- k. Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe sau în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase;
- l. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- m. Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;
- n. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;

6. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE



Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, turismului și sanitar-veterinar, atunci când acest lucru este necesar.

Amplasarea platformelor gospodărești se va face supr- sau subteran, cu recipiente pentru colectarea selectivă, respectiv a deșeurilor periculoase și vor fi prevăzute cu platforme impermeabilizate și sursă de apă curentă, pentru igienizare.

6.1. Caracteristici ale parcelelor

- a. 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 stradă să fie de minim 15,0 metri;
 - față de condițiile de mai sus se admit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism, de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, fie pentru frontul la stradă);
- b. Realizarea de construcții noi pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus este interzisă;
- c. Se permit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile minime de mai sus, iar lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces;
- d. Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi doar reabilitate fără însă a putea fi extinse sub nicio formă;

6.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- a. Construcțiile se vor amplasa în zonele de constructibilitate delimitate prin planșa de reglementări aferentă planului urbanistic zonal;
- b. Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate retras de la aliniament - prin asigurarea unei retrageri unitare 3.00 m față de aliniament;
- c. În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;
- d. Se recomandă ca retragerea de la aliniament să fie tratată peisagistic, ca o zonă verde / grădină de fațadă cu dispunerea înierbării și a unor arbori și arbuști din specii locale zonei.

6.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- a. Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 3,0 m, 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 3,0 m cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- b. În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale sau aliniament, parcelele neavând limită posterioară;
În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- c. Față de limita posterioară construcțiile se vor retrage cu minim 6,0 m.



6.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- a. Amplasarea mai multor corpuri de clădire pe parcelă, cu excepția anexelor, este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism (P.U.D.);

6.5. Condiții de acces și circulații

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public, cu o lățime minimă de 3,5 metri, în mod direct ;
- b. Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului și va asigura accesul pietonal și carosabil;

6.6. Staționarea vehiculelor

- a. Staționarea vehicule se realizează exclusiv în incinta amplasamentului, în zonele special amenajate cu această destinație. Locurile de parcare vor fi amenajate din materiale care să fie prietenoase cu mediul și care să poată permite reversibilitatea amenajării.
- b. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- c. 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.
- d. Necesarul de locuri de parcare va fi propus conform prevederilor HG 525/1996 și a normativelor specifice funcțiunii medicale.

6.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- a. Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile principale este:
 - Subsol/Demisol+Parter+Etaj+ Mansardă;
- b. Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile anexă este:
 - Subsol +Parter;
- c. Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat la cornișă, nu va depăși 7,0 m și de la cota terenului amenajat la coamă nu va depăși 12,0 m ;
Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual dispus paralel cu terenul natural existent, aflat la 12,0 m înălțime față de sol;
Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției;

6.8. Aspect exterior al construcțiilor

- a. Autorizarea executării ediculelor, amenajărilor, construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării ediculelor, construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.



Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj și în specificul arhitectural al zonei.

- b. Volumetria va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Se interzice utilizarea culorile stridente, saturate și atipice specificului local. Construcțiile, ediculele și amenajările vor fi realizate cu finisaje din lemn, piatră naturală, tencuială decorativă (pe bază de var) sau metal de tip Cor-Ten, astfel încât să asigure o integrare cât mai bună a acestora în peisaj, fiind de dorit minimizarea la strictul necesar tehnic la a intervențiilor din alte materiale. Materiale vor fi lăsate aparent și nu vor fi vopsite.
- c. Sunt considerate potrivite acoperișurile cu pantă min 40 grade , cu două sau patru ape, egale, simetrice, cu panta adecvată zonei, respectiv, în mod excepțional, acoperișurile de tip terasă, înierbate cu plante de tip sedum.
- d. Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul specific. Signaletica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signaletică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signaletică în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase pulsatorii sau a altor materiale nespecifice.
- e. Sunt interzise: culorile saturate, stridente, nespecifice zonei și funcțiunii, inoxul, fierul forjat, polycarbonatul, imitațiile materialelor naturale și firmele luminoase stridente și pulsatorii;

6.9. Condiții de echipare edilitară

- a. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie sau la teren. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare privind protecția mediului și sănătatea populației.
- b. Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din întravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- c. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate și fără a constitui un obstacol pentru pietoni sau autovehicule;

6.10. Spații verzi



- a. Spațiile verzi libere se vor planta prin utilizarea vegetației specifice locale de foioase sau conifere (mesteacăn, stejar, molid, larice, brad, arțar, nuc, salcie etc),
- b. Se interzice plantarea de specii exogene – orice altă specie decât cele menționate mai sus ca și specii permise. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.
- c. În proximitatea cursurilor de apă se vor respecta distanțele de protecție față de luciul de apă, în conformitate cu Legea Apelor 107/1996, cu tratarea lor ca spații verzi, cu vegetație specifică;

6.11. Împrejmuiri

- a. Se recomandă realizarea de împrejmuiri în zona destinată serviciilor medicale. Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- b. Înălțimea împrejmuirii va fi de max. 1.80m, fiind integral opacă (din piatră naturală/ beton aparent), zidul de piatră existent fiind păstrat.
- c. 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 piatră naturală respectiv lemn/metal pentru porți și va respecta tipologia locală specifică.
- d. Împrejmuirile se vor realiza într-o formulă volumetrică și plastică unitară cu cea a împrejmuirii existente.
- e. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei sau vor glisa în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, inox, fier forjat ș.a.) sau a oricăror altor materiale decât cel permis (lemn) cu excepția elementelor de susținere metalice care vor fi obligatoriu de culoare gri, bej sau negru.

7. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

7.1. Procentul de ocupare al terenului

- a. 40 %

7.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- a. 0,8

8. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceluiași circuit de avizare și aprobare ca și documentația inițială. Detalierea prevederilor se poate realiza prin elaborarea unor documentații de urbanism de detaliu (PUD). Conform prevederilor Codului Silvic – art. 7 alin. (4) Se instituie interdicție de introducere în intravilan a terenurilor cu destinația de pădure în intravilan.



Le – ZONA LOCUINȚELOR EXISTENTE

1. CARACTERUL ZONEI

Zona locuințelor de tip rural și grădini cultivate pentru producție agricolă.

1.1. Condiționări Generale

Autorizarea executării lucrărilor este obligatoriu a fi precedată de operațiunile de parcelare/reparcelare în conformitate cu planșele de reglementări aferente Planului Urbanistic Zonal și respectarea prevederilor din prezentul regulament local de urbanism.

1.2. Servituți generale

- a. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări ale planului urbanistic zonal este condiționată de luarea măsurilor de înlăturare a riscurilor. Zonele afectate de alunecări de teren vor face obiectul cu prioritate a lucrărilor de împădurire și de combatere a excesului de umiditate.
- b. Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație și infrastructurii tehnic-profesionale stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- a. Cazare pentru odihnă în suprafață desfășurată de maxim 300 mp;
- b. Locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță în suprafață desfășurată de maxim 150 mp;
- c. Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu încadrarea în reglementările de urbanism din prezentul regulament;
- d. Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
- e. Anexe care să deservească funcțiunea principală de locuire cu încadrarea acestora în reglementările de urbanism din prezentul regulament;

2.2. Utilizări admise cu condiții

- a. Locuire, cu variantele locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță în suprafață desfășurată mai mare de 150 mp, cu condiția elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism PUD;
- b. Utilizările, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- c. Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului



prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise";

d. Se admit, cu condiții, următoarele funcțiuni complementare:

- Construcții comerciale: sedii firme și/sau filiale, activități intelectuale, comerț cu amănuntul/de detail, alimentar și nealimentar, unități mici de alimentație publică de zi (restaurante, cofetării, cafenele, baruri, etc.), activități și servicii dimensionate la nivel de ateliere și manufacturi, care asigură existența familiei (servicii de proximitate).
 - Construcții turism și funcțiuni asociate acestora;
 - Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinete medicale, farmacie, farmacie veterinară, cabinet/dispensar veterinar (eventual cuplat cu farmacie veterinară).
 - Construcții pentru activități productive nepoluante, ale micilor întreprinzători (producție alimentară – lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, producție nealimentară, etc. – prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, etc., confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi, etc.).
- Cu respectarea următoarelor condiții:
- elaborarea/avizarea și aprobarea unui PUD prin care se stabilește organizarea ocupării parcelei, pentru construcțiile comerciale, de sănătate de tipul dispensar rural și de învățământ. PUD va analiza situația existentă a tuturor parcelelor adiacente obiectivului propus pe o rază de 25 m, pentru implementarea coerentă a acestuia
 - suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 300,0 mp, cu excepția construcțiilor de sănătate, a celor de învățământ care vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare.
 - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise.
 - activitatea propusă să se desfășoare în interiorul parcelei și să nu constituie sursă de discomfort pentru vecini.
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei, vizibil din domeniul public, pentru depozitare și/sau producție.
 - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar, siguranța alimentelor și de mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară în cazul în care nu sunt asigurate distanțele minime de protecție sanitară impuse de lege.
 - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni, în cazul construcțiilor de învățământ.
 - pentru construcțiile destinate activităților de alimentație publică și pentru construcții destinate activități productive nepoluante, ale micilor întreprinzători se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile și se vor respecta distanțele impuse de legislația specifică față de locațiile/zonelor protejate.
 - pentru construcțiile destinate activităților turistice se va obține acordul vecinilor de parcelă.
 - pentru activități productive nepoluante și servicii, ateliere, manufacturi, comerț ce implică mai mult de 5 persoane, se va obține acordul vecinilor de parcelă.



- să se asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse.
 - să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe;
- e. Anexe care să deservească funcțiunea principală de locuire nu vor depăși o suprafață construită la sol de 25 mp.
- f. În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de irigații spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuirii, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- g. Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie subterană. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- h. Construcțiile sau părțile de construcții existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- i. Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din articolul „*Condiții de acces și circulație*” și prevederilor de la articolul „*Caracteristici ale parcelelor*”.

2.3. Utilizări interzise

- a. Locuințe cu mai multe unități locative, locuințe semicolective și colective;
- b. Activități poluante (inclusiv fonice) cu risc tehnologic sau incomode prin funcțiunea propusă și/sau traficul generat, sau care conduc la deprecierea potențialului balneo-turistic al zonei;
- c. Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări"; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale, ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor; Funcțiuni care generează trafic intens sau care necesită spații de parcare ce nu



- pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- d. Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
 - e. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
 - f. Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
 - g. Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
 - h. Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Construcțiile sau părțile de construcții existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- a. Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
 - frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;
 - față de condițiile de mai sus se admit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism, de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);
- b. Realizarea de construcții pe parcele existente – la momentul aprobării prezentei documentații - care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se poate realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- c. Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus este interzisă;
- d. Se permit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile minime de mai sus, iar lungimea



parcelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces;

- e. Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi doar reabilite fără însă a putea fi extinse sub nicio formă;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- a. Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 25,0 m de la aliniament; Realizarea de construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- b. Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate retras de la aliniament - prin asigurarea unei retrageri de 3,0 m față de aliniament.
- c. În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- a. Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, 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 3,0 m cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- b. În cazul parcelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale sau aliniament, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- c. Față de limita posterioară construcțiile se vor retrage cu minim 6,0 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- a. Parcelele vor fi prevăzute cu o singură construcție pe parcelă și maxim anexe (de mici dimensiuni) care să deservească construcția principală. Pentru amplasarea anexelor nu se prevăd distanțe minime față de construcția principală.
- b. Amplasarea mai multor corpuri de clădire pe parcelă este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUD);

3.5. Condiții de acces și circulații

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 3,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- b. Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

3.6. Staționarea vehiculelor

- a. Staționarea vehicule se realizează exclusiv în zona drumurilor publice, în spațiile special amenajate cu această destinație și în interiorul parcelor. Locurile de parcare vor fi amenajate din materiale care să fie prietenoase cu mediul și care să poată permite reversibilitatea amenajării. Pentru funcțiunea de locuire



staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie; Platformele pentru autovehicule pentru locuințe vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora;

- b. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- c. 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.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- a. Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol (D) sau Subsol (S) + Parter (P) + Mansardă (M)
- b. Pentru anexe regimul de înălțime maxim admis este de un nivel:
 - Demisol (D) sau Subsol (S) sau Parter (P)
- c. Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la cornișă, nu va depăși 8,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 15,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- d. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- b. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a., depreciază valorile spațiului rural din zona de deal, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj și în specificul arhitectural rural.
- c. Volumetria va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor



- naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, albastru, verde ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului. Construcțiile, ediculele și amenajările vor fi realizate cu finisaje din lemn, piatră specifice zonei care să asigure o integrare cât mai bună a acestora în peisaj, fiind de dorit minimizarea la strictul necesar tehnic la a intervențiilor din alte materiale. Materiale vor fi lăsate aparent și nu vor fi vopsite decât în cazurile în care se impune din punct de vedere tehnic caz în care se va respecta o cromatică specifică zonei.
- d. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streșinile vor fi ample (45 – 90 cm). Se recomandă inclusiv în jurul târnațului sau în zona de intrare. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 2 %, dar cu învelitoare din strat vegetal format din ierburi și plante locale, acolo unde sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj și relieful o permite: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrarea în peisaj pot avea un acoperiș-grădină. Acoperișurilor vor fi de tip șarpantă cu o pantă cuprinsă între 40 și 50 grade, învelitoarea fiind realizată din șită, țiglă ceramică sau plăci de fibrociment (sau similare) sub formă dreptunghiulară – cromatică brun-roșcat. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, respectiv brun-roșcat, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă de culoare maro. Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- e. Signalistica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- a. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- b. Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor



pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

- c. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate;
- d. În cazul construcțiilor noi sau extinse, nu se admit fose septice sau bazine vidanjabile, toate se vor racorda la rețeaua de canalizare existentă.

3.10. Spații verzi

- a. Spațiile verzi libere se vor planta prin utilizarea vegetației specifice locale.
- b. Se interzice plantarea de specii exogene – orice altă specie decât cele menționate mai sus ca și specii permise. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.

3.11. Împrejmuiri

- a. Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat; Autorizarea executării împrejuririlor 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 (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică.
- b. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, inox ș.a.) sau a oricăror altor materiale decât cel permis (lemn) cu excepția elementelor de susținere metalice care vor fi obligatoriu de culoare gri sau negru.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- a. 25 % -pentru funcțiunea de locuire
- b. 40 % - pentru funcțiunile complementare

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- a. 0,4 -pentru funcțiunea de locuire
- b. 0,8 - pentru funcțiunile complementare

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceleiași circuit de avizare și aprobare ca și documentația inițială. Detalierea prevederilor se poate realiza prin elaborarea unor documentații de urbanism de detaliu (PUD). Conform prevederilor Codului Silvic – art. 7 alin. (4) Se instituie interdicție de introducere în intravilan a terenurilor cu destinația de pădure în intravilan.



T – ZONA TURISM

a) CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată turismului în unități specializate și funcțiunilor complementare acestora.

1.1. Condiționări Generale

Autorizarea executării lucrărilor este obligatoriu a fi precedată de operațiunile de parcelare/reparcelare în conformitate cu planșele de reglementări aferente Planului Urbanistic Zonal și respectarea prevederilor din prezentul regulament local de urbanism.

1.2. Servituți generale

- a. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări ale planului urbanistic zonal este condiționată de luarea măsurilor de înlăturare a riscurilor. Zonele afectate de alunecări de teren vor face obiectul cu prioritate a lucrărilor de împădurire și de combatere a excesului de umiditate.
- b. Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație și infrastructurii tehnic-profesionale stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

b) UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- a. Construcții și amenajări destinate turismului de tranzit și scurt sejur (hoteluri, moteluri, vile turistice, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță, pensiuni ș.a.) și alimentației publice cu o suprafață desfășurată de până la 500 mp, precum și anexele aferente acestora;
- b. Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu încadrarea în reglementările de urbanism din prezentul regulament;
- c. Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii principale precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, agrement, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

2.2. Utilizări admise cu condiții

- a. Construcții și amenajări destinate turismului (hoteluri, moteluri, vile turistice, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță, pensiuni ș.a.) și alimentației publice cu o suprafață desfășurată mai mare de 500 mp, cu condiția elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism (PUD);
- b. Utilizările, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.



- c. Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament;
- d. În zona drumurilor publice și aleilor interioare cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de irigații spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuirii, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- e. Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie subterană. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- f. Construcțiile sau părțile de construcții existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- g. Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din articolul „*Condiții de acces și circulație*” și prevederilor de la articolul „*Caracteristici ale parcelelor*”.

2.3. Utilizări interzise

- a. Locuințe de orice fel, cu excepția locuințelor de serviciu destinate personalului din turism;
- b. Activități poluante (inclusiv fonic) cu risc tehnologic sau incomode prin funcțiunea propusă și/sau traficul generat, sau care conduc la deprecierea potențialului turistic al zonei;
- c. Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări"; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale, ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor; Funcțiuni care generează trafic intens sau care necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de



- animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- d. Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
 - e. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
 - f. Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
 - g. Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
 - h. Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

c) CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Construcțiile sau părțile de construcții existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, turismului și sanitar-veterinar atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- a. 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 stradă să fie de minim 15,0 metri;
 - față de condițiile de mai sus se admit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism, de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);
- b. Realizarea de construcții noi pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus este interzisă;
- c. Se permit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile minime de mai sus, iar lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces;



- d. Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi doar reabilite fără însă a putea fi extinse sub nicio formă;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa în zonele de construibilitate delimitate prin planșa de reglementări aferentă planului urbanistic zonal;
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate retras de la aliniament - prin asigurarea unei retrageri de 3,0 m față de aliniament;
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, 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 3,0 m cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale sau aliniament, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- Față de limita posterioară construcțiile se vor retrage cu minim 6,0 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea mai multor corpuri de clădire pe parcelă, cu excepția anexelor, este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUD);

3.5. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 3,5 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

3.6. Staționarea vehiculelor

- Staționarea vehicule se realizează exclusiv în zona drumurilor publice, în spațiile special amenajate cu această destinație și în interiorul parcelor. Locurile de



parcare vor fi amenajate din materiale care să fie prietenoase cu mediul și care să poată permite reversibilitatea amenajării.

- b. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- c. 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.
- d. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. De asemenea vor fi prevăzute minim 5 locuri de parcare pentru biciclete la 10 locuri de cazare.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- a. Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol (D) sau Subsol (S) + Parter (P) + Etaj (E) + Mansardă (M)
- b. Pentru anexe regimul de înălțime maxim admis este de un nivel:
 - Demisol (D) sau Subsol (S) sau Parter (P) sau Demisol/Subsol + Parter
- c. Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la cornișă, nu va depăși 10,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 15,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- d. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- b. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a., depreciază valorile spațiului rural din zona de deal, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj și în specificul arhitectural rural.
- c. Volumetria va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Se interzice utilizarea culorile stridente și atipice specificului local. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă supratean. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Cromatica -



culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, albastru, verde ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului. Construcțiile, ediculele și amenajările vor fi realizate cu finisaje din lemn, piatră specifice zonei care să asigure o integrare cât mai bună a acestora în peisaj, fiind de dorit minimizarea la strictul necesar tehnic la a intervențiilor din alte materiale. Materiale vor fi lăsate aparent și nu vor fi vopsite decât în cazurile în care se impune din punct de vedere tehnic caz în care se va respecta o cromatică specifică zonei.

- d. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streșinile vor fi ample (45 – 90 cm), inclusiv în jurul târnațului sau în zona de intrare. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 2 %, dar cu învelitoare din strat vegetal format din ierburi și plante locale, acolo unde sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj și relieful o permite: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrarea în peisaj pot avea un acoperiș-grădină. Acoperișurilor vor fi de tip șarpantă cu o pantă cuprinsă între 40 și 50 grade, învelitoarea fiind realizată din șită, țiglă ceramică sau plăci de fibrociment (sau similare) sub formă dreptunghiulară – cromatică brun-roșcat. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, respectiv brun-roșcat, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă de culoare maro. Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- e. Signalistica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- a. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- b. Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor



pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

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

3.10. Spații verzi

- a. Spațiile verzi libere se vor planta prin utilizarea vegetației specifice locale.
- b. Se interzice plantarea de specii exogene – orice altă specie decât cele menționate mai sus ca și specii permise. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.
- c. Pentru construcții de turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

3.11. Împrejuriri

- a. Nu se recomandă realizarea de împrejuriri în zona destinată turismului. În cazul în care este necesar împrejurirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat; Autorizarea executării împrejuririlor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale; Împrejurirea se va realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică.
- b. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, inox ș.a.) sau a oricăror altor materiale decât cel permis (lemn) cu excepția elementelor de susținere metalice care vor fi obligatoriu de culoare gri sau negru.

d) POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- a. 40 % - pentru toate funcțiunile

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- a. 1,6 - pentru toate funcțiunile

e) POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceleiași circuit de avizare și aprobare ca și documentația inițială. Detalierea prevederilor se poate realiza prin elaborarea unor documentații de urbanism de detaliu (PUD). Conform prevederilor Codului Silvic – art. 7 alin. (4) Se instituie interdicție de introducere în intravilan a terenurilor cu destinația de pădure în intravilan.



Vv– ZONA VERDE

2. CARACTERUL ZONEI

Zonele cu caracter de zone verzi din proximitatea pădurilor, apelor și cele care separă UTR-uri cu funcțiuni diferite. Au rol de coridoare ecologice, protecție, delimitare și separare a funcțiunilor în scopul integrării zonelor urbanizate în cadrul natural.

2.1. Condiționări Generale

- a. Zonele verzi de protecție și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza prevederilor legale în vigoare la data redactării prezentului regulament. Zona este delimitată în conformitate cu prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivelul zonei, prevăzut de O.U. nr. 11/2007, art. 2, cu 100% din suprafață. Utilizarea ca zonă verde este definitivă și nu poate fi modificată decât prin documentațiile de rang superior, cu respectarea cadrului legal aplicabil.
- b. Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament;
- c. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.
- d. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări ale planului urbanistic zonal este condiționată de luarea măsurilor de înlăturare a riscurilor. Zonele afectate de alunecări de teren vor face obiectul cu prioritate a lucrărilor de împădurire și de combatere a excesului de umiditate și a lucrărilor de punere în siguranță.

2.2. Servituți generale

- a. Riveranii cursurilor de apă sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
 - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
 - amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
 - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
 - transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor



hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.

- b. Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Utilizări admise

- a. Amenajarea de locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, plantații, mobilier urban, amenajări peisagere, alei pietonale, spații pentru întreținere;
- b. Amenajări de zone de promenadă și recreere în zonele verzi și perimetrelor de protecție a apelor, dotate cu locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, mobilier urban, edicule componente ale amenajării, ș.a. inclusiv sisteme de alei pietonale/velo, vegetație;
- c. Amenajări și lucrărilor destinate spațiului public; Amenajări și trasee pietonale, velo, amenajări care să asigure accesul public nelimitat către cursul de apă – realizate exclusiv de către autoritatea publică și - în zona apelor - cu avizul Apelor Române;
- d. Lucrări de consolidare în baza unei expertize tehnice;

3.2. Utilizări admise cu condiții

- a. Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă;
- b. Lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: amenajări pentru agrement; lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare; traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.; construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor, cu avizul administratorului cursului de apă;
- c. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează în condițiile respectării prevederilor legislației în vigoare și cu încadrarea în prevederile prezentului regulament.

3.3. Utilizări interzise

- a. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări
- b. Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, precum și orice tipuri de lucrări/amenajări care conduc la poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă;



- c. Este interzisă aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel, evacuarea apelor uzate de orice fel în cursul apelor; Depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase
- d. Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă și pe țărmul mării, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.
- e. Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
- f. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- g. Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar.

4.1. Caracteristici ale parcelelor

- a. Se vor stabili prin proiect conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare, nefiind impusă o suprafață minimă.

4.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- a. Se vor stabili prin proiect conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare, nefiind impuse retrageri minime față de aliniament.

4.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- a. Se vor stabili prin proiect conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare, nefiind impuse retrageri minime față de limitele laterale/posterioară.

4.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- a. Se vor stabili prin proiect conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare, nefiind impuse retrageri minime față de construcții.

4.5. Condiții de acces și circulații

- a. Zonele de protecție a cursurilor de apă vor avea amenajate accese publice.
- b. Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- c. Amenajările și trasee pietonale, velo, parcaje temporare și altele asemenea, amenajări care să asigure accesul public nelimitat către cursul de apă – realizate exclusiv de către autoritatea publică și - în zona apelor - cu avizul Apelor Române vor fi cu acces public nelimitat;



4.6. Staționarea vehiculelor

- a. În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea va fi prevăzut cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,0 m. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m;
- b. Staționarea autovehiculelor este interzisă; Prin excepție, staționarea autovehiculelor este permisă doar pe perioada realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

4.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- a. Regimul de înălțime admis este: nu este cazul.

4.8. Aspect exterior al construcțiilor

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- b. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a., depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- c. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.
- d. Signalistica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.

4.9. Condiții de echipare edilitară

- a. Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- b. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil



al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- c. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

4.10. Spații verzi

- a. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției;
- b. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Este obligatorie utilizarea vegetației specifice locale.
- c. Se interzice plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.
- d. Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- e. Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate;

4.11. Împrejmuiri

- a. Spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu împrejmuire – excepție făcând cele impuse de normele de siguranță. Împrejmuirea limitei spre cursul de apă este interzisă. Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat; 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 (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică.
- b. Împrejmuirile vor fi realizate din stâlpi de lemn dispuși la o distanță de 2-4 m unul de celălalt și scânduri de lemn orizontale (maxim 4 bucăți) cu interspații de minim



15 cm între ele și o înălțime maximă de 1,40 m. Se va păstra aspectul natural al lemnului în ceea ce privește textura și culoarea , fiind interzisă tratarea acestuia prin bățuire, vopsire, ș.a.).

5. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

5.1. Procentul de ocupare al terenului

a. 10 %

5.2. Coeficientul de utilizare al terenului

a. 0,1

6. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceluiași circuit de avizare și aprobare ca și documentația inițială. Detalierea prevederilor se poate realiza prin elaborarea unor documentații de urbanism de detaliu (PUD). Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.



Ccr – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

1. CARACTERUL ZONEI

Zona destinată atât drumurilor, ca și căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor, cât și infrastructurii tehnico-edilitate (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică, ș.a.). Zona drumurilor publice este compusă din ampriză, zonele de siguranță și zonele de protecție. Fac parte integrantă din drum: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție, precum și clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatarea drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente

1.1. Condiționări Generale

- a. Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament;
- b. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări ale planului urbanistic zonal este condiționată de luarea măsurilor de înlăturare a riscurilor. Zonele afectate de alunecări de teren vor face obiectul cu prioritate a lucrărilor de împădurire și de combatere a excesului de umiditate și a lucrărilor de punere în siguranță.

1.2. Servituți generale

- a. Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. 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. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșele de reglementări.
- b. Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic zonal este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- a. Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor



menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

- b. Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

2.2. Utilizări admise cu condiții

- a. În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, comunicații, gaze naturale, termoficare, canalizare menajeră și/sau pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare cu respectarea regulamentului local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.
- b. Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- c. La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor. Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități. Deținătorii de construcții sau de instalații amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației

2.3. Utilizări interzise

- a. Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări; Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;



- b. Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- c. Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție. În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Clădirile sau părțile de clădiri existente aflate în ampriza drumurilor nu vor putea fi amplificate, ci doar desființate. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- a. Nu este cazul;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- a. Nu este cazul; Amplasarea refugiilor/stațiilor pentru mijloacele de transport în comun se va face în exteriorul zonei carosabile.

3.3. Amplasarea Construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- a. Nu este cazul;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- a. Nu este cazul;

3.5. Condiții de acces și circulații

- a. Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații; Nodurile/intersecțiile cu drumurile de rang inferior vor fi amenajate pe o distanță de minim 25 m din axul drumului.
- b. 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.



3.6. Staționarea vehiculelor

- a. Drumurile naționale/județene/comunale vor fi prevăzute cu stații amenajate în afara fluxului circulației, pentru oprirea mijloacelor de transport în comun. Semnalizarea unitară și amenajarea acestora va fi realizată de așa natură încât să nu conducă la deprecierea valorilor specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, sau să intre în contradicție cu aspectul general al zonei. Amplasarea stațiilor pentru aceste mijloace se stabilește de administratorul drumului împreună cu Poliția rutieră, oficiile rutiere județene și cu deținătorii vehiculelor de transport în comun.
- b. Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul drumurilor publice; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m.
- c. 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 deșeurî.
- d. Drumurile naționale și județene vor fi prevăzute cu platforme de odihnă. Se recomandă realizarea unor platforme dedicate pentru stațiile de încărcare automobile electrice

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- a. Nu este cazul. Pentru stațiile destinate mijloacelor de transport în comun, regimul de înălțime va fi parter. Totemurile nu vor depăși o înălțime de 10,0 – 12,0 m.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- b. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a., depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj și în specificul arhitectural al zonei.
- c. Signalistica în zonă se va realiza în conformitate de regulamentul local de signalistică la nivelul Județului Cluj și în conformitate cu prevederile legale privind signalistica în zona drumurilor publice. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.

3.9. Condiții de echipare edilitară



- a. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- b. Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- c. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate;
- d. Salubritate - Platformele de staționare/repaus vor fi prevăzute cu pubele; În zonele cu atracție turistică pubelele vor fi amplasate în soluție subterană;

3.10. Spații verzi

- a. Drumurile publice vor fi prevăzute cu perdele verzi și/sau arbori de aliniament care vor fi realizate prin utilizarea vegetației specifice locale.
- b. Se interzice plantarea de specii exogene – orice altă specie decât cele menționate mai sus ca și specii permise. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Se recomandă păstrarea copacilor maturi existenți pe amplasamente.

3.11. Împrejuriri

- a. Nu se recomandă realizarea de împrejuriri în zona. În cazul în care este necesar împrejurirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat; Autorizarea executării împrejuririlor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale; Împrejurirea se va realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- a. Nu este cazul

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- a. Nu este cazul

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE



Nu se recomandă modificarea reglementărilor din prezentul regulament. În cazuri temeinic justificate detalierea prezentei documentații se poate realiza doar prin urmarea aceluiași circuit de avizare și aprobare ca și documentația inițială. Detalierea prevederilor se poate realiza prin elaborarea unor documentații de urbanism de detaliu (PUD). Conform prevederilor Codului Silvic – art. 7 alin. (4) Se instituie interdicție de introducere în intravilan a terenurilor cu destinația de pădure în intravilan.

COORDONATOR RUR

Arhitect-Urbanist

Claudiu Daniel SALANȚĂ



Întocmit/Redactat:

arh. Loredana TRIPON