

## MEMORIU GENERAL IN VEDEREA ELABORĂRII PUZ

### **CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**

- jud. Cluj • Comuna Feleacu • Sat. GHEORGHIE NI •
- nr. Cad. • 559558 • 53618 • 52273 •

#### BENEFICIARI:

### **BĂLĂȘOIU CRISTIAN si asociatii**

Mun. București, str. Opanez nr. 19 bl. 79 bis sc. 2 et. 4 ap. 38

mai 2019

## FIȘA PROIECTULUI

**Denumirea proiectului :** PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – in vederea CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

**Amplasament :** jud. Cluj • Comuna Feleacu • Sat. GHEORGHIEI  
nr. Cad 559558 • 53618 • 52273

**Beneficiari :** BĂLĂȘOIU CRISTIAN si asociații  
Mun. București, str. Opanez nr. 19 bl. 79 bis sc. 2 et.4 ap.38

**Proiectant de specialitate :** s.c. „ATD der Plan”, s.r.l.  
jud. Cluj, loc. Florești, Str. Sub Cetate nr. 15 H ap. 1  
Tel. 0746 458 168 e-mail: atd @atd.com.ro

**Proiect nr.** 02/2018

**FAZA** P.U.Z. si R.L.U

## BORDEROU PROIECT

### Piese scrise:

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou
- Memoriu justificativ
- Certificat de urbanism nr. 21/01.02.2017 eliberat de Com. Feleacu
- Extrase C.F. nr • 559558 • 53618 • 52273 • com. Feleacu

### Piese desenate

- Plan de încadrare în zona – U1 scara 1:5 000, 10 000
- Plan de încadrare in PUG – U2 scara 1:10 000
- Plan de situație - situație existentă – U3 scara 1:1000 /2 000
- Proprietatea asupra terenurilor – U4 scara 1:1000
- Reglementări urbanistice - secțiune teren – U5 scara 1:100
- Rețele Edilitare - U6 scara 1:200

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. DATE GENERALE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

- denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL SI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE  
jud. Cluj • Comuna Feleacu • Sat. GHEORGHIEI  
• nr. Cad 559558 • 53618 • 52273

- beneficiar: BĂLĂȘOIU CRISTIAN si asociații

- proiectant de specialitate: „[ATD der Plan](#)” S.R.L.  
Jud. Cluj, loc. Florești, Str. Sub Cetate nr. 15 H ap. 1  
Tel. 0746 458 168 e-mail: atd @atd.com.ro

- data elaborării: mai 2019

## **CUPRINS MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii - situația existentă
- 3.2. Valorificarea cadrului natural
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificare funcțională - reglementari.
- 3.5. Bilanț teritorial. Indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

5. ANEXE - STUDIU GEOTEHNIC  
- EXTRASE de CARTI FUNCiare

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

in vederea construirii de locuințe unifamiliale, acces la parcele, împrejmuire, racorduri si bransamente la utilități

-amplasament: jud. Cluj • Comuna Feleacu • Sat. GHEORGHIIENI • nr. Cad 559558 • 53618 • 52273

### 1.2 Obiectul lucrării

Solicitări ale temei:

Prezenta documentație de urbanism a fost elaborata in vederea studierii posibilității de amplasare si construire, a unor imobile de locuințe unifamiliale individuale, amplasate in partea de vest a satului Gheorghieni din com. Feleacu, jud. Cluj, la limita intravilanului, pe partea de vest a drumului de exploatare De 1527.

Tema de proiectare solicita următoarele:

- Reglementările pentru zona studiata
- Propunerea pentru definirea caili de acces către parcele aflate in proprietatea: d-nei Vlad Ana, d-nei Balasoiu Daniela si d-lui Balasoiu Cristian, d-lui Petean Ionel-Leonard, d-nei Pavel Mihaela, si a celor aflate pana la acestea.
- Construirea a cate unui imobil de locuințe unifamiliale individuale P+(M), pe terenul cu nr. cad. 55955 ,aflat in proprietate comuna a d-nei Vlad Ana, d-nei Balasoiu Daniela si d-lui Balasoiu Cristian.
- Amenajarea zonei de acces si parcare ce deservește fiecare imobil de locuințe unifamiliale.

Planul Urbanistic Zonal are in vedere compatibilitatea funcțiunii propuse cu vecinătățile, rezolvarea acceselor, a parcărilor stabilind prioritățile si reglementările urbanistice care vor fi respectate in utilizarea terenurilor din zona analizata, precum si regularizarea drumului de acces, De 1527, la o lățime de 11,00 metri calculata astfel :

- cu carosabil de 7 metri,
- pe o lățime de 2 m, alternant, se propun alveole, fie pentru parcare, fie pentru accese de pe drumurile secundare care se vor proiecta in funcție de parcelările viitoare, fie pentru alveola de stație de transport in comun.

Alveolele care nu vor fi folosite pentru carosabil, se vor planta, pentru a crea zona verde.

- cate 1,00 metru pentru trotuar pe fiecare parte a drumului.

Regularizarea se face prin dezmembrarea de teren aflat in proprietate privata acolo unde este cazul.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiata

In cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt următoarele:

- Realizarea si regularizarea caili de acces, De 1527
- Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii de transport
- Dezvoltarea zonala a infrastructurilor edilitare – apa, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale si gestionare a deșeurilor.

### 1.3 Surse documentare

- L350/2001 actualizata
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.
- Planul Urbanistic General (P.U.G) al comunei Feleacu, sat Gheorghieni 2007
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Feleacu, sat Gheorghieni 2007
- Certificatul de Urbanism nr. 290 din 13.09.2018 emis de către Primăria comunei Feleacu.
- Documentația topografica – in unele zone, acolo unde a fost întocmită.
- Avizul de oportunitate nr. 42 din 05.06.2018 emis de Direcția de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a județului Cluj.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei:

Gheorghieni, colocvial Ghiurfalău, Giurfalău, (în maghiară Györgyfalva, în traducere „Satul lui Gheorghe”) este un sat în comuna Feleacu din județul Cluj, Transilvania, România.

Satul a fost atestat documentar, prima oară, în anul 1333 sub denumirea de villa Georgii. Pe fostul conac al familiei György se află

inscripționat anul 1588. Dezvoltarea satului s-a desfășurat longitudinal de-a lungul DJ 103G.

Aspectul rural s-a păstrat foarte bine. Un număr mare de construcții vechi au fost restaurate și întreținute foarte bine în timp și sunt folosite și azi (sura specifică a comunei, constructive din piatră, foarte deosebită ca execuție și aspect arhitectural, se poate observa în 5-6 gospodării în plimbarea pe DJ 103G spre centrul comunei).

În anul 1850 satul avea o populație de 1174 locuitori, urmând ca în 1910 să aibă nr. cel mai mare număr înregistrat, de 2087 locuitori, care a scăzut până în 2002 la un de 1077 de locuitori. Populația actuală este activă, principala preocupare fiind munca agricolă (parcele de grădina) și creșterea animalelor (și cultivarea furajelor necesare pe dealurile din împrejurimi). O parte din aceștia au servicii în orașul Cluj-Napoca, dimineața, iar după amiezile se întorc la viața rurală.

Datorită amplasamentului în aria de influență a orașului Cluj-Napoca, zona studiată va avea o evoluție pozitivă din punct de vedere al dezvoltării teritoriale – spațiale, socio-umane și economice.

## 2.2. Încadrare în localitate

În cadrul județului Cluj, amplasamentul se află la aprox. 12 km, sud - est, față de piața Timotei Cipariu din municipiul Cluj-Napoca. Satul s-a dezvoltat longitudinal de-a lungul DJ 103G, ce străbate, versantul de deal cu orientarea SE-NW, spre depresiunea Clujului.

Zona studiată este situată în intravilanul localității Gheorghieni, în partea de est a satului Gheorghieni, din comuna Feleacu, la ieșirea din sat, spre Aiton, pe o arteră secundară, DJ 1527, care pornește din DJ 103G. Amplasamentul zonei aflate în studiu este pe partea dreaptă a DJ 103G pe sensul de mers Cluj-Napoca-Aiton, pe versantul de sud al dealului. Conform PUG Feleacu 2007, și se încadrează în UTR 31, având destinația de:

**ZONA pentru LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu interdicție temporară de construire.** O parte de aprox. 1125 m<sup>2</sup> din parcela cu nr. cad. 55955, în limita de est a parcelei se află în extravilan, dar acea parte mai îngustă a terenului, se dorește să aibă funcțiunea de livadă și nu va fi incorporată în intravilanul localității prin acest PUZ.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Altitudinea medie a satului: 583 m.



Satul Gheorgheni este situat la contactul a trei mari unități geografice Câmpia Transilvaniei, Podișul Someșan și M-ții Apuseni. Zona studiată este situată în partea sudică a satului pe un teren cu o pantă generală aproximativă de 3-4 % cu cădere SE-NV.

Pe teritoriul acestei localități se găsesc izvoare sărate, saramura fiind întrebuințată din vechi timpuri de către localnici.

Peisajul este dominat traseul drumului care străbate satul DJ 103 G. În partea de Nord se deschide perspectiva spre Cluj-Napoca, zona cu aeroportul. Vegetația este foarte variată, de la păduri (partea de vest, de intrare în sat) până la suprafețe cultivate pentru furaje. În toate curțile care se găsesc, pe lângă grădina de zarzavaturi, și câte o livadă, atent mobilată cu pomi fructiferi.

#### 2.4. Circulația

Accesibilitatea în zona studiată se asigură de pe DJ 103 G, prin De 1527. De 1527, este un drum de exploatare, care oferă un traseu de ocolire a satului pe partea de sud, străbatând terenurile arabile situate pe versant și făcând din nou legătura cu DJ 103 G, prin mai multe puncte în spre vatra satului.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Obiective de interes public în zona: Nu există

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit - bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	suprafața mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare	0	0,00
Instituții și servicii de interes public	0	0,00
Unități agro-industriale și depozitare	0	0,00
Cai de comunicație și transport, din care:		
• rutier aproximativ De 1527	1061,65	3,61
• trotuare	0	
Spații verzi, agrement, protecție	0	0,00
Construcții tehnico - edilitare	0	0,00
Gospodărie comunala	0	0,00
Ape	0	0,00

Păduri	0	0.00
Destinatie speciala	0	0.00
Terenuri neproductive	0	0,00
Terenuri agricole – arabil-pășune	45.603,10	96,39
<b>TOTAL</b>	<b>46.664,75 m2</b>	<b>100,00</b>

- Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona cu funcțiuni propuse (locuire – locuințe individuale), solicitata pentru întocmire PUZ	POT maxim admis = 30% CUTmaxim admis =0,6
	Risc de curgere lenta cu efect: tasări diferențiate si împingeri de teren	Fundațiile se vor se recomanda a se realiza la adâncimea minima de 1,5m, Df > 1.50 m de la C.T.N. Lățimea min. a fundației B > 0.5 m
SPATII PLANTATE, AGREMENT	Lipsa spatiilor verzi perdea de protecție amenajate pe terenurile adiacente traseului De 1527	Plantarea cu vegetație arboricola pe terenurile adiacente traseului De 1527

## 2.6. Echiparea edilitara existenta

- Alimentare cu apa

Localitatea nu are alimentare cu apa in sistem centralizat.

Gospodăriile folosesc apa din fântâni individuale, care in condițiile actuale de exploatare asigura consumul. Apa este preluata cu găleata sau hidrofoare. Apa subterană a fost interceptata in forajul executat la - 3.40 m de la C.T.N. si nu are caracter ascensional. In perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel.

Pentru inventarierea surselor potențiale de apa se propune întocmirea unui studiu hidrogeologic, in care sa se precizeze debitele posibile de captat (atât din izvoare, cat si din apa subterana).

- Canalizare

Localitatea nu are canalizare in sistem centralizat. Apele reziduale sunt colectate in bazine etanșe vidanjabile

Apele pluviale sunt colectate prin rigole deschise si conduse in pâraie.

- Alimentare cu energie termica

Încălzirea clădirilor se realizează cu combustibil solid – lemne, sau electric, arareori si sisteme de panouri solare sau pompe de căldura.

- Alimentare cu energie electrica

In zona nu exista rețea electrica de distribuite de joasa tensiunea-monofazata.

- Telefonie

Localitatea este racordata la rețeaua telefonică, TELEKOM ROMANIA are cabluri de telecomunicații instalate aerian.

Principalele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROTEJAREA ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE FATA DE CONSTRUCȚII SI CULOARE TEHNICE CU DESTINAȚIE SPECIALA, ZONE POLUATE	Lipsa rețea de canalizare	Amenajarea unei microstații de epurare sau in bazine etanșe vidanjabile individuale
	Lipsa platforme gospodărești pentru depozitarea deșeurilor	Lipsa platforme gospodărești pentru depozitarea deșeurilor
	Lipsa rețea alimentare cu gaz	Încălzirea locuinței si prepararea apei calde se va face cu combustibil solid - lemne
	Lipsa rețea apa potabilă	Elaborare studiu hidrologic pentru forare put alimentare cu apa potabila si instituire zona de protecție (raza = 10 m) fa   a de acesta / interdicție de activități poluante pe o rază de 30 m fata de acesta
	Exista rețea alimentare cu energie electrica	Elaborare proiect pentru extindere rețea alimentare cu energie electrică

## 2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural - cadru construit

Nu sunt riscuri. Luând in considerare condițiile de teren, apa subterana, categoria de importanta a construcțiilor si vecinătățile, amplasamentul investigat se încadrează in categoria cu RISC GEOTEHNIC REDUS.

- Evidențierea riscurilor naturale in zona studiata

Seismicitatea

Valoarea de vârf ale accelerației terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani ,  $ag= 0.08g$  și valoarea perioadei de colt,  $T_c=0.7\text{sec.}$  (P100/1-2006)

- Procese de tasare

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecări active .

Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROBLEME DE MEDIU	Poluarea organică și fizica a pânzei freatice	Interzicerea deversărilor directe de deșeuri menajere / dejecții animaliere Reconstrucția ecologica a cadrului natural.

- Evidențierea riscurilor antropice

Mediul natural reprezintă suportul material, energetic, informațional de creștere si dezvoltare a comunităților. De calitatea mediului natural depinde calitatea mediului antropic sub aspectul tipului, formelor, durabilității de organizare a acestuia.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

In zona studiata nu se evidențiază monumente, ansambluri sau situri istorice. In cazul descoperirii unor vestigii arheologice, nu se vor acorda autorizații de construire, fără avizul Muzeului Național de Istorie al Transilvaniei privind descărcarea terenului de sarcina istorica\ Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice are raza de 50 m.

## 2.8. Opțiuni ale populației

- PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locala Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale sau private, prin care se asigura planificarea si coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesita coordonarea eforturilor comunității la încă doua nivele: cel al unui plan de management eficient si a unor politici financiare care sa facă viabile fiecare sector al

dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea /întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității. Luarea deciziei este in sarcina factorilor politici abilitați. Participarea cetățenilor constituie baza procesului in sine.

Informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări in structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locala - modul personalizat in care sunt rezolvate disfuncțiunile, in care este valorificata suma resurselor.

Odată însușite, PUZ și regulamentul aferent devin 'lege" locala.

Monitorizarea este un proces complex in cadrul căruia presiunile interesului comunității le domina de regula pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac, mai puțin interesante pe cele pe termen scurt. Înțelegerea acestui raport este importanta pentru construirea unei atitudini civice durabile.

## PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII - situația existentă

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Drum de exploatare neamenajat, de pământ, (cu o banda), fără trotuare, fără sistemul de colectare al apelor pluviale, cu un traseu	Amenajarea și împietruirea drumurilor (cu 2 benzi de circulate), amenajarea de trotuare și a sistemului de colectare al apelor pluviale
	Lipsa amenajării traseului dirijat	Amenajarea de balize, indicatoare, zebre
	Lipsa de parcări	Amenajarea de parcări - pe fiecare parcela
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona cu funcțiuni propuse <b>ZONA pentru LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b> (locuire - case individuale)	POT maxim admis = 30%
SPATII PLANTATE, AGREMENT	Lipsa spațiilor verzi amenajate	Plantarea cu vegetație arboricolă
PROBLEME DE MEDIU	Poluarea organică și fizică a apei	Interzicerea deversărilor directe de deșeuri

		menajere / dejeții animaliere și depozitarea deșeurilor
<b>PROTEJAREA ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE FATA DE CONSTRUCȚII SI CULOARE TEHNICE CU DESTINAȚIE SPECIALA, ZONE POLUATE</b>	Lipsa rețea de canalizare	Amenajarea unor microstații de epurare, sau bazine vidanjabile etanșe individuale
	Lipsa platforme gospodărești pentru depozitarea deșeurilor menajere	Amplasare de platforme gospodărești la o distanța de 10 m fata de locuințe
	Lipsa rețea alimentare cu gaz	Încălzirea locuinței și prepararea apei calde, se va face cu combustibil solid - lemne
	Lipsa rețea apa potabila	Elaborare studiu hidrologic pentru forare put alimentare cu apa potabila și instituire zona de protecție (raza = 10 m) fata de acesta / interdicție de activități poluante pe o raza de 30 m față de acesta
	Exista rețea alimentare cu energie electrica	Elaborare proiect pentru extindere rețea alimentare cu energie electrica

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

Pentru punerea in valoare a cadrului natural, se impun o serie de masuri: plantarea de vegetație arboricola, amenajarea de spatii verzi (minim 5 % din suprafața drumurilor)

### 3.3. Modernizarea circulației

Propuneri de organizare a circulației

Pentru îmbunătățirea circulației in zona se propun lucrări de:

- întreținere a drumului de exploatare, si adaptarea unui traseu conform ultimelor ridicări topografice din zona, cu respectarea normelor in vigoare, profilului longitudinal si transversal, razele de racordare;

- realizarea / repararea podețelor
  - amenajarea de străzi de 7 m lățime (2 benzi), împietruite,
  - amenajarea traseului dirijat, cu balize, indicatoare, zebre;
  - pentru scurgerea apelor meteorice se propun rigole împietruite
  - realizarea de trotuare de minim 1,0 m lățime pe ambele părți ale străzii;
- amenajarea de panouri / marcaje ;  
realizarea de parcări in incinta fiecărei parcele;

### 3.4. Zonificare funcționala - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

- Zone funcționale si propuneri de zonificare

Zona studiata are o suprafața de 46.664,75 m<sup>2</sup> mp și este cuprins in UTR 31

**ZONA pentru LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu interdicție temporara de construire.**

Zona locuințe si funcțiuni complementare (LFC) cuprinde sub zona:

- Sub zona locuințe propuse izolate, cu regim de înălțime D+P+E+M  
→ P+2;

- Zona cailor de comunicație si a construcțiilor aferente (CC)  
cuprinde sub zonele:

- Sub zona drumuri / străzi (Cds),

- Sub zona trotuare (Ct);

- Zona spații verzi, perdele de protecție (SVT),

- *Zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE) cuprinde sub zona:*

*- Subzona microstație de epurare pentru care ar trebui*

*un studiu sau execuția unor bazine vidanjabile etanșe, individuale, până la construirea rețelei de canalizare*

Reglementari urbanistice:

Zone de protecție pe baza normelor sanitare

- put forat pentru alimentare cu apa, raza = 10 m;

- distante sanitare minime admise fata de locuințe și parcare / platforma pentru deșeuri menajere= 10 m

Zone cu interdicție temporara de construire - ce necesita descărcarea terenului de sarcina istorica - in cazul descoperirii unor vestigii arheologice;

Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice (raza = 50m);

Zone cu interdicție totala de construire pentru orice alta funcțiune decât cele propuse prin PUZ



- pe o raza de 10 m, față de put forat pt. alimentare cu apa;

### 3.5. indici urbanistici

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) va fi maxim 30 %;

Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT) va fi 0,60;

Regim maxim de înălțime: D+P+E sau P+E+M ;

H max. streășina = 6,5 m;

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### • Alimentare cu apa

Se propune ca alimentarea cu apa sa se facă din fântâni individuale.

Fântâna trebuie amplasata și construita, la cel puțin 10 m de orice sursa de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe, etc.) și sa asigure accesibilitatea.

Adâncimea stratului de apa folosit, nu trebuie sa fie mai mica de 4 m, creându-se astfel condiții pentru preluarea apei prin pompare, ceea ce duce la asigurarea presiunii și debitului necesar in instalațiile din locuințe.

In jurul fântânii trebuie sa existe un perimetru de protecție, amenajat in panta, cimentat sau pavat.

Stingerea eventualelor incendii se va face prin înmagazinarea intr-un rezervor a volumului de apa necesar pentru acest scop, minim 5 mc.

Apa pentru băut va fi preluata numai din surse de apa autorizate (fântâni sau izvoare).

#### • Canalizare

Debitele apelor uzate menajere captate de la gospodăriile participante, vor fi transportate la microstații de epurare individuala propusa a fi realizata la sud, până la construirea unei rețelei

Rețeaua de canalizare va fi amplasata pe trama stradala, asigurându-se pante pentru viteza de autocurățire.

Apele pluviale vor fi colectate in rigole deschise și evacuate in recipienți naturali.

Gradul de epurare al apelor uzate va fi cuprins intre 95- 98 %, datorita condițiilor de diluție.

#### • Alimentare cu energie termica

Se propune folosirea brichetelor din rumeguș de lemn. Pentru reducerea consumului de lemne, se propune utilizarea buteliilor de aragaz pentru prepararea hranei și boilere electrice pentru încălzirea apei.

#### • Alimentarea cu energie electrica:



Rețeaua de distribuție a energiei electrice este de tip LEA 20/0,4 KV (linie electrica aeriana). Se va extinde rețeaua existenta pentru a cuprinde si noile amplasamente.

Alimentarea cu energie electrica a imobilelor se va realiza prin bransamente monofazice, de la rețeaua electrica stradala, conform normativelor in vigoare.

Instalația de paratrăsnet (EPT) se va executa cu conductori de captare din platbanda OLZn 25x4 mm, montata pe coama acoperișului;

- Telefonie

Se propune desființarea tuturor liniilor Tc aeriene, și înlocuirea lor cu linii de radiorelee de mica capacitate și rețele de telefoane cu acces multiplu.

- Gospodărirea apelor

Localitatea nu este afectata de inundații.

- Gospodărirea deșeurilor:

deșeurile se vor colecta in pungi de plastic ecologic –biodegradabil, închise etanș și vor fi depozitate temporar, in tomberonul (cu capac de închidere) amplasat la limita parcelei, pe platforma betonata de 5,00 mp;

- Condiții de amplasare rețele tehnico-edilitare

NNr. crt.	Rețele care se încrucișează	Condiții de amplasare	Masuri de protecție suplimentare
1	Conducta de alimentare apa potabila cu canal de ape uzate	Conducta de alimentare cu apa potabila se amplasează deasupra canalelor de ape uzate la distanta minima de 40 cm	Conducta de alimentare apa se introduce in tuburi de protecție care sa depășească canalul de ape uzate de o parte și de alta a acestuia, cu: -5,0 m in teren impermeabil -10,0 mm teren permeabil

2	Conducta de alimentare apa cu canalizație telefonica	Conducta de alimentare cu apa se amplasează sub canalizația telefonica	Masurile se stabilesc cu acordul agenților economici care exploatează rețelele respective
3	Cabluri electrice cu conducte apa și canalizare	Cablurile electrice se amplasează deasupra la o distanta minima de 0,25 m	
4	Cabluri electrice cu alte cabluri electrice	Distanta minima de 0,5 m	Distantele se pot reduce cu 50%, cu condiția protejării cablului pe o distanta de 0,5 m de o parte si de alta a traversării
5	Cabluri electrice cu cabluri de telecomunicații	Conform STAS 6290	

### 3.7. Protecția mediului

- Prevenirea / diminuarea riscurilor naturale si eliminarea surselor de poluare
- Refacere peisagistica - amenajarea de spatii verzi (minim 20% din suprafata străzii);
- Interzicerea deversărilor directe de deșeuri menajere/dejecții animaliere și depozitarea deșeurilor in cadrul natural

### 3.8. Obiective de utilitate publica

- Lista obiectivelor de utilitate publica:

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	NATIONA	JUDEȚEAN	LOCAL
<b>GOSPODĂRIE COMUNALA</b>			
Platforma temporara pentru depozitarea deșeurilor menajere și organizarea transportului acestuia.			x
<b>CAI DE COMUNICĂȚIE</b>			

Drumuri cvasi-carosabile /de pământ; regularizare traseu De1527,modernizarea drumuri vechi, propunere străzi, parcări			X
<b>INFRASTRUCTURA MAJORA</b>			
Retea LEA 0,4 kV;	X	X	
<b>SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI</b>			
Perdele de protectie	X	X	
<b>APĂRAREA TARII, ORDINEA PUBLICA ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ</b>			
Adăpost de protecție civila - pentru locuințe cu S desfășurată > 600 mp;			X

- Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Proprietate publica:

Terenuri proprietate publica de interes național:

- Apele de suprafața cu albiile lor minore, apele subterane, lucrările de regularizare a cursurilor de apa;
- LEA 0,4 KV;

Terenuri proprietate publica de interes județean:

- DJ 103G

Terenuri proprietate publica de interes local:

- Drumurile de exploatare;

Proprietate privata

- Terenuri proprietate privata (ale unităților administrativ-teritoriale) de interes local:

- Nu exista

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice:

- Fâneață;Arabil

- Amplasamente rezervate pentru construirea de locuințe;

- Determinarea circulației juridice a terenurilor intre deținători, in vederea realizării noilor obiective de utilitate publica:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute in domeniul public al unității administrativ-teritoriale:

Pentru modernizare si regularizarea traseului De1527, asigurarea scurgerii apelor meteorice și trotuare;

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute in domeniul privat al unităților administrativ - teritoriale:

Nu exista;

- Terenuri aflate in domeniul privat, destinate concesiunii:

Nu exista;

#### 4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- **Circulație**

-Amenajarea de străzi de 1+7+2+1m lățime (2 benzi), împietruite, pe structura drumurilor existente;  
-Amenajarea traseului dirijat, cu balize, indicatoare, zebre;  
Pentru scurgerea apelor meteorice se propun rigole împietruite,  
Realizarea de trotuare de minim 1,0 m lățime pe ambele părți ale străzii;  
Amenajarea de panouri / marcaje turistice;  
Realizarea de parcări in incinta fiecărei parcele;

- **Clădiri si utilizarea terenurilor**

Rezervarea de terenuri pentru 3 locuințe familiale;  
Rezervarea de teren - in cadrul parcelelor - pentru parcare, trotuare, puț forat pentru alimentare cu apa, platforma gospodărească de depozitare a deșeurilor menajere;  
Rezervarea de terenuri pentru cai de circulate - lărgire / modernizare strada, rigole, trotuar;  
Rezervarea de terenuri pentru perdele de protecție;

- **Spații verzi, perdele de protecție**

Amenajarea de spații verzi (minim 20% din suprafața drumului);

- **Protecția mediului**

Amplasarea de microstații de epurare, sau execuția unor bazine vidanjabile etanșe, individuale, până la construirea rețelei de canalizare.

Proiectant ,  
31 mai 2019

„ATD der Plan” s.r.l.  
Arh. Sofi Gırda

## PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

- jud. Cluj • Comuna Feleacu • Sat. GHEORGHIIENI •
- nr. Cad. • 559558 • 53618 • 52273 •

**BENEFICIARI:**

### BĂLĂȘOIU CRISTIAN si asociații

Mun. București, str. Opanez nr. 19 bl. 79 bis sc. 2 et.4 ap. 38

mai 2019

**CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul regulamentului local de urbanism pag. 23
2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism pag. 23 .
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism pag. 25 .

**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea pag. 26  
patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea pag. 27  
interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pag. 27
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 28
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara pag. 29
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pag. 30
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți pag.  
30

**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

11. Unități si subunități funcționale pag. 31

**IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR  
FUNCȚIONALE**

- |  |         |
|--|---------|
| Zona locuințe și funcțiuni complementare           | pag. 32 |
| Zona cailor de comunicație și construcții aferente | pag. 37 |
| Zona spatii verzi, perdele de protecție            | pag. 37 |
| Zona pentru construcții tehnico-edilitare          | pag. 38 |

- V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA pag. 39

**I. DISPOZIȚII GENERALE****1. Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din localitatea Gheorghieni, comuna Feleacu, în concordanța cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism, pot fi detaliate prin planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

În cazul în care planurile urbanistice de detaliu și regulamentele aferente, elaborate ulterior aprobării P.U.Z., induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

**2. Baza legală a regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. Construire Locuințe Familiale este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;  
HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;  
GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.; GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;  
Codul civil;  
Legea nr. 50/1991 (republicată);  
Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; republicată  
Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);  
Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;  
Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;

Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;  
 Legea administrației publice locale nr 215/2001, cu modificările ulterioare;  
 Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;  
 Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;  
 Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,  
 Legea protecției mediului nr.137/1995, republicata, cu modificările ulterioare,  
 Legea apelor nr. 107/1996 republicata;  
 Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice si sociale cu impact asupra mediului;  
 Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441 -9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;  
 Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism;  
 Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 - Norme de igiena privind modul de viața al populației;  
 H.G.R. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara; republicata  
 Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;  
 Ordonanța nr43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;  
 H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea Încadrării in categorii funcționale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;  
 Ordonanța de urgenta nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;  
 Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;  
 Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;  
 Ordinul M.L.P.A.T., MAp.N., M.I. si S.RI. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;  
 H.G.R. nr.571/1998 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații tehnologice si alte amenajări care se supun avizării si/sau autorizării privind prevenirea si stingerea incendiilor; Ordonanța



Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;  
 Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;  
 Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrilor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare

### **3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE amplasate în Comuna Feleacu, Sat. GHEORGHIIENI, jud. Cluj, cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în cadrul zonei studiate

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. - ului se va desfășura după cum urmează:

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

Pentru lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate după aprobarea P.U.Z. - ului la construcțiile private (locuințe, case de vacanță și anexe), pe baza de C.U. și P.A.C., emise de Consiliul Local cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale;

Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

- Lucrări ce nu necesită autorizație de construire

Se pot executa fără autorizație de construire, următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează materialul, forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;
- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire /prepararea apei

calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanța normală sau redusă;

În cadrul P.U.Z. - ului s-au detaliat UTR-urile pe unități și subunități funcționale, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementări urbanistice", unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei sub zone.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale / culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Spațiile verzi amenajate;
- perdelele de protecție la străzi (20%);
- Vestigiile arheologice (raza = 50 m);

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale protejate, prin prezentul regulament, este interzisă.

Autorizarea de lucrări de intervenție sau de construire în zonele protejate cu vestigii arheologice, conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcina istorică.

Zone de protecție / interdicție:

- Zone de protecție pe baza normelor sanitare - distanțe minime admise: ape curgătoare, câte 5 m pe ambele maluri; put forat pt. alimentare cu apă, raza = 10 m;
- distanțe sanitare minime admise față de locuințe și parcare / platforma pentru deșeuri menajere = 10 m
- Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice: LEA 0,4 KV (1,5 m din ax, în fiecare parte);

- drumuri / străzi –drumuri județene - (cate 12 m din ax, in fiecare parte);
- Zone cu interdicție temporara de construire - ce necesita descărcarea terenului de sarcina istorica - in cazul descoperirii unor vestigii arheologice; Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice (raza = 50 m);
- Zone cu interdicție totala de construire pentru orice alta funcțiune decât cele propuse prin P.U.Z.:
- cate 5 m in fiecare parte, pe malurile apelor curgătoare; cate 1,5 m din ax, in fiecare parte, pentru LEA 0,4 Kv; pe o raza de 10 m, fata de puț forat pt. alimentare cu apa;
- 

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

Masuri - reglementari pentru refacerea cadrului natural:

- amenajarea de spatii verzi (minim 20% din suprafața străzii);
- interzicerea activităților cu substanțe nocive in apropierea surselor de apa (pe o raza de 30 m);
- autorizarea executării construcțiilor in zona studiata se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente: alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea in condiții ecologice a apelor menajere reziduale si a deșeurilor;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute in P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publica. Acestea sunt:

- Spatii verzi amenajate - perdele de protecție propuse Străzi, rigole, trotuare propuse;
- Se interzice amplasarea altor funcțiuni, pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publica.

### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Caracterul locuințelor: locuințe unifamiliale permanente si locuințe unifamiliale ocazionale.

La amplasarea pe parcele se va menține aliniamentul la o distanta de: 5,0 m fata de domeniul public (trotuar propus). FRONT LA STRADA SI LIMITA POSTERIOARA.

La amplasarea locuințelor unifamiliale se va menține aliniamentul la o distanta de 1/2 din înălțimea maxima (coama) dar nu mai puțin de 3,0 m față de LIMITELE LATERALE. Distantele in cazul se pot reduce cu acordul notarial al proprietarilor parcelei in cauza, cu notarea acordului in ambele cărți funciare.

Distanța minimă dintre CLĂDIRILE DE PE ACEEAȘI PARCELA va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri, astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunilor.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alina la calcanul existent, iar fața de limită opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.

Locuințele se vor amplasa astfel încât pentru toate încăperile situate pe fațada sudică să se asigure o durată minimă de însorire de 1/2 ore, la solstițiul de iarnă (21 decembrie).

- Indici urbanistici

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) va fi maxim 30 %;

Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT) va fi 0,60

Regim maxim de înălțime: D+P+E sau P+E+M ;

H max. streșina = 6,5 m

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Accese carosabile

Stabilirea numărului admis de accese din străzi, ca și localizarea acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației carosabile, conform destinației și capacității acestora.

La construcțiile de locuințe se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor. Aleile din interiorul zonelor cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. În cazul drumurilor de servitute cu o lungime de până la 30 m se va asigura o singură bandă de 3,50 m lățime. Pentru drumurile de servitute cu o lungime între 30 m și 100 m, se vor asigura 2 benzi cu o lățime de 7,00 m, cu trotuar cel puțin pe o latură și cu supralărgire la capăt, pentru manevre de întoarcere.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime min. de 3,00 m și o înălțime de min. 3,50 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

- **Accese pietonale**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051 Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant și înălțime de max. 0,20 m; Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m;

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Căile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță;

Stratul de uzură, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Panta cailor pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

- Parcaje

Pentru locuințe / va fi prevăzut minim 2 loc. de parcare / parcelă;

- Suprafața max. admisă de alei, parcuri = 15 % din suprafața parcelei.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Orice construcție nouă, se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale, deșeurilor animaliere și a deșeurilor;

Realizarea de soluții de echipare edilitara in sistem individual trebuie sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obliga sa racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizata publica atunci când aceasta se va realiza.

Rețelele electrice, de telefonie, TV cablu, internet etc. se vor masca in tuburi de protecție, pe sub profirele majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare in vederea contorizării individuale, se va efectua in incinta / subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel încât sa nu deterioreze imaginea construcției.

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

Se considera construibile parcelele cu suprafața de minim 1000 mp, cu un front la strada de min. 18,00 m.

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului propus, prin comasări sau sub împărțiri, fără elaborarea documentației urbanistice întocmite conform legii.

Clădirile izolate de pe aceeași parcela vor respecta intre ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 m.

- Reguli de utilizare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) va fi maxim 30 %;

Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT) va fi 0,60

Regim maxim de înălțime: D+P+E sau P+E+M ;

H max. streășina = 6,5 m

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejurii**

- Spatii verzi publice

Amplasarea fata de căile de comunicație a construcțiilor / perdelor de protecție se va face astfel încât sa nu fie periclitata vizibilitatea participanților la trafic. Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Spatiile verzi publice vor avea spre strada împrejurii cu gard viu, cu înălțimea de 0,90 m. Suprafața min. de spatii verzi publice = 20% din suprafața străzilor

- Spatii verzi private

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate. Suprafețele minime rezervate pentru spatii plantate aferente fiecărei parcele, va fi de 45% din suprafața terenului.

In cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, iar unde nu este



posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele, care vor fi amplasate astfel încât sa participe la agrementarea spațiului public.  
Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.  
Împrejmirile se vor realiza transparente din grilaje decorative metalice de max. 1,50 m înălțime, cu un soclu opac de 0,3 m înălțime.  
Se recomanda dublarea împrejmirii cu gard viu.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

##### Zone funcționale și propuneri de zonificare

Zona studiata are o suprafața de aproximativ 46.664,75 m<sup>2</sup> mp (vezi planșa "Reglementari urbanistice") și cuprinde următoarele zone și sub zone funcționale:

##### **Zona locuințe și funcțiuni complementare (LFC) cuprinde sub zona:**

Sub zona locuințe propuse izolate, cu regim mic de înălțime: D+P+E sau P+E+M

##### **Zona cailor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC) cuprinde sub zonele:**

Sub zona drumuri / străzi (Cds); Sub zona trotuare (Ct);

##### **Zona spații verzi, perdele de protecție (SVP)**

##### *Zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE) cuprinde sub zona:*

*Sub zona microstații de epurare; dacă se va amplasa una singura, dar se va solicita construirea a cate unui bazin vidanjabil etans individual, pentru a fi mai facila legătura la rețeaua de canalizare.*

#### **Bilanț teritorial al parcelelor in discuție:**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare	0	0	272,85	3,363079
Spații verzi aferente locuințelor	0	0	7163,5	88,29547
Instituții și servicii de interes public	0	0	0	0
Unități agro-industriale și depozitare	0	0	0	0
Cai de comunicație și transport, din care			331,6	4,087217
• rutier	213	2,63	269,6	3,323021
• trotuare;	0	0,00	62	0,764196
Spații verzi, agrement, protecție	0	0	x	x

Construcții tehnico - edilitare	0	0	0	
Gospodărie comunala	0	0	0	
Ape	0	0	0	
Păduri	0	0	0	
Destinație speciala	0	0	0	
Terenuri neproductive – dr. acces	0	0	345,15	4,254231
Terenuri agricole - pășune	7900,1	97,37	0	
<b>TOTAL</b>	<b>8113,1</b>	<b>100,00</b>	<b>8113,1</b>	<b>100%</b>

#### IV. Prevederi la nivelul unităților și a subunităților funcționale

##### ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Capitolul 1 – generalități

**Art.1 .** Zona de locuit și funcțiuni complementare (LFC) cuprinde:  
Sub zona locuințe / case de vacanța propuse a se construi in regim individual, cu regim mic de înălțime: D+P+E sau P+E+M

**Art.2** Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire.

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise in zona sunt:

- activități agricole si zootehnice
- activități meșteșugărești si de mica industrie
- funcțiuni de cult
- funcțiuni cultural-sportive
- funcțiuni pentru ocrotirea sănătății
- monumente de for public
- funcțiuni comerciale Ac=80 mp
- alte funcțiuni de interes public

- Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art.4.** Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament:

- amplasarea de locuințe permanente
- amplasarea de anexe gospodărești altele decât adăposturi pentru animale
- amplasarea de locuințe sezoniere sau temporare
- amplasarea de momente comemorative (cruci, troite)
- amplasarea de firme si panouri publicitare
- amplasarea de construcții si instalații, anexe ale rețelelor edilitare
- lăcașuri de cult



- clădiri si dotări cultural-sportive
- clădiri pentru învățământ
- clădiri pentru ocrotirea sănătății
- monumente de for public
- complexe comerciale
- alte funcțiuni de interes public

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții:

- Anexe gospodărești (adăposturi pentru animale) - cu condițiile respectării:
  - a) normativele privind nr. maxim de animale si distantele fata de locuire
  - b) prevederilor prezentului Regulament privind amplasarea in interiorul parcelei
  - c) acordurile de mediu
- Activități agroturistice (pensiuni) cu condiția ca numărul camerelor de cazare sa fie de minimum 3, cu încadrarea in condițiile avizelor de igiena si sănătate publica.
- Activități meșteșugărești si de mica industrie cu respectarea următoarelor condiții:
  - a) sa desfășoare activități nepoluante
  - b) sa nu prezinte riscuri tehnologice majore
  - c) sa nu determine trafic auto intens
  - d) sa nu determine un trafic auto intens
  - e) sa se încadreze in condițiile normelor si avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igiena si sănătate publica si de prevenire si stingere a incendiilor.
- Activități comerciale en-detail si activități de alimentație publica cu următoarele condiții:
  - să se încadreze in condițiile normelor si avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igiena si sănătate publica, sanitar veterinara si de prevenire si stingere a incendiilor.
  - să nu comercializeze produse toxice (insecticide, pesticide etc.) sau produse ușor inflamabile.

**Art.6.** Utilizări interzise:

Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implica un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru terenurile: cu vestigii arheologice, in care se impune descărcarea terenului de sarcina istorica;

**Art.8.** Interdicții definitive de construire: se stabilesc pentru terenurile traversate de LEA, pe o banda de protecție cu o lățime prevăzuta de normele de profil.

• Capitolul 3 - Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor

**Art.9.** Orientarea construcțiilor de locuit fata de punctele cardinale se va face astfel încât sa asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare. Locuințele vor evita orientarea spre nord a dormitoarelor

**Art.10** Amplasarea fata de drumurile publice:

- gardurile ce se vor executa pe parcele situate adiacent drumului județean DJ103G vor amplasa la minimum 12 m din axul drumului
- obiectivele care se vor executa pe parcelele situate adiacent drumurilor comunale se vor amplasa la minimum 12 m din axul drumului
- Se interzice accesul direct din drumurile publice in anexele gospodărești (grajduri, suri, Magazii)

**Art.11.** Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelei :

- In relație cu limitele laterale ale parcelelor. clădirile se vor amplasa in regim izolat sau cuplat.
- se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare (vezi planșa: "Reglementari urbanistice, zonificare") precum si a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor in caz de incendiu (4,00 m).

Locuințe:

- 5,00 m fata de limita de la trotuar FRONT LA STRADA si LIMITA POSTERIOARA;
  - min. 3,00 m fata de LIMITELE LATERALE ;
  - distanta minima dintre CLĂDIRILE DE PE ACEEAȘI PARCELA va fi egala cu jumătate din inaltime la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri.
- In toate cazurile se va asigura, pe o parte .trecere libera de minim de 4,0 metri, necesara intervenției in caz de incendiu.

Distantele se pot reduce cu acordul notarial al proprietarilor, si cu înscrierea acestuia la sarcini, in fiecare carte funciara.

Alinierea clădirilor noi la cele existente este importantă pentru coerența urbanistică a așezării, chiar si atunci când ne referim la partea din spate a lotului

**Art.12.** Accese carosabile,accese pietonale

Parcelele sunt construibile numai in măsura in care au acces direct la drumul public.

Staționarea vehiculelor va fi obligatorie in interiorul parcelelor.

**Art.13.** Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apa potabila a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, in sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Bazinele etanșe vidanjabile ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea rețea.

**Art.14.** Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate / compostate în gropi, urmând a fi folosite ca și îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la depozitul de materiale recuperabile.

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești: min. 5,00 mp / parcelă; Se vor respecta normele de igiena impuse de ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014, actualizat.

**Art.15.** Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate locuințe vor fi următoarele: front la strada de minimum 18,00 m lățime. suprafața minima a parcelei de 1000 mp;

**Art.16.** Înălțimea maxima a construcțiilor va fi:

- D+P+E sau P+E+M , H max. streșina = 6,5 m;

Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpanta

**Art. 17.** Aspectul exterior îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea tablei și azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor. Se vor respecta recomandările ghid de arhitectura zona dealurilor Clujului:

*„Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcție de specificul zonei și de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică, șindrilă sau paie, cu păstrarea streșinilor. Se vor folosi materiale și tehnologii locale sau care derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției. Se vor păstra sistemul de încălzire și dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma și dimensiunea acestora.”*

**Art. 18.** Paleta cromatica, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la locuințe vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

**Art. 19.** În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate, spre frontul străzii, în suprafață de minimum 10,00 mp cu vegetație joasă (floricola). Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu. Suprafața minima rezervată pentru spații plantate aferente fiecărei parcele este de 45 % din suprafața terenul.

**Art.20.** Parcelele vor avea spre strada împrejuriri specifice zonei. Înălțimea de max. 1,50 m și soclu opac de 30 cm. Materialele acestora vor fi în concordanță cu specificul local.

**Art.21.** La locuințe se vor asigura accese carosabile și min. 1 parcare în incinta.

Se vor asigura accese separate pe parcela

- auto: de minimum 3,50 m lățime, pietonal: de minimum 1,00 m lățime; Suprafețele rezervate pentru alei / curte / parcare pe parcelă va fi de:

max. 15% din suprafața terenului;

**Art.22.** Procentul maxim de ocupare a terenului in cadrul parcelelor va fi de **30%**,

iar CUT max. va fi de **0,60**

#### ZONA PENTRU CAI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

- **Capitolul 1 – Generalități**

**Art.1.** Funcțiunea dominantă este circulația / staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor).

Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente (CC) conține sub zonele:

Sub zona drumuri / străzi (Cds);

Sub zona trotuare (Ct);

**Art.2.** Funcțiuni complementare: perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcări, echipamente ambientale.

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art.3.** Utilizări permise

lucrări și amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic;

lucrări edilitare sau racordurile pentru rețelele edilitare;

**Art.4.** Utilizări interzise: orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță a străzii (cate 12 m din ax pe ambele părți). Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face cu respectarea zonei de siguranță - 10 m din ax, pe fiecare parte, respectiv de protecție - 20 m din ax, pe fiecare parte, astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic. Realizarea de străzi, fără rigole pentru scurgerea apelor pluviale este interzisă.

- **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art.5.** Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanța străzilor respective, se va face respectând normele de specialitate.

**ZONA SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE**• **Capitolul 1 - Generalități****Art. 1.** Zona spații verzi, perdele de protecție (SVP)**Art. 2.** Funcțiunea dominantă este spații verzi - perdele de protecție - plantații și amenajări de benzi din vegetație arboricolă / floricolă;**Art. 3.** Funcțiunile complementare admise în zona sunt: echipament ambiental (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, etc.), locuri de joacă, alei, accese, parcuri, circulație pietonală și rețele tehnico-edilitare.• **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor****Art. 4.** Utilizări permise: dotări de agrement, scuaruri cu mobilier urban, perdele de protecție, lucrări de consolidare a malurilor, pozarea rețelilor tehnico-edilitare.**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții: tratarea unitară și amplasarea de mobilier urban - doar pe baza de PUD,**Art. 6.** Utilizări interzise: orice alt fel de construcție / amenajare decât cele enunțate la art. 4.**Art. 7.** Interdicții definitive de construire se stabilesc pentru : zona de protecție UEA;• **Capitolul 3- Condiții de amplasare și conformare****Art. 8.** Amplasarea față de căile de comunicație a perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic;**Art. 9.** Spațiile verzi publice vor avea înprejmuiți din gard viu, cu înălțimea de 0,90 m.**Art. 10.** plantarea de perdele de protecție (minim 20% din suprafața drumurilor);**ZONA PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE**• **Capitolul 1 - Generalități****Art. 1.** Zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE) cuprinde:

Sub zona microstație de epurare;

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este construcții și rețele tehnico-edilitare.**Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor****Art. 3.** Utilizări permise:

- bazine etanșe vidanjabile individuale;

- post de transformare;
- alte instalații edilitare;
- rețele tehnico-edilitare (apa, canalizare, LEA, telefonie);
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare

**Art.4.** Utilizări interzise orice alte activități, amenajări și construcții in afara celor de echipare edilitara.

- puț forat pentru alimentare cu apa, raza = 10 m;
- distante sanitare minime admise fata de locuințe și parcare / platforma pentru deșeuri menajere = 10 m

Zone de protecție fata de construcții și culoare tehnice: LEA 0,4 KV (1,5 m din ax, in fiecare parte); drumuri / străzi (cate 12 m din ax, in fiecare parte);

- **Capitolul 3** - Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor

**Art.5** Echiparea tehnico-edilitara se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști in domeniu.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA

UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

Acestea sunt instrumente operațional in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica și funcționala. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

31 mai 2019

Proiectant ,  
„ATD der Plan” s.r.l.  
Arh. Sofi Gîrda