

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AL COMUNEI APAHIDA**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AL COMUNEI APAHIDA

CUPRINS

CUPRINS 3

PREVEDERI GENERALE 10

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2021

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEF

1. DOMENIU DE APLICARE	10
2. INTRAVILAN ȘI TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN	11
3. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE.....	11
4. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE.....	11
5. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL.....	11
6. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	12
7. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE.....	12
8. EVACUAREA DEȘEURILOR.....	12
9. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE	12
10. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	13
11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	13
12. PARCAJE ȘI GARAJE	13
13. SPAȚII VERZI.....	14
14. LOCURI DE JOACĂ PUBLICE PENTRU COPII	14
15. METODOLOGIA DE AUTORIZARE ȘI RECEPȚIE ÎN CADRU PUZ-URILOR	14
16. METODOLOGIA DE RECEPȚIE A IMOBILELOR	14
17. METODOLOGIA DE CEDARE A SPAȚIILOR PUBLICE	15
18. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SPAȚIILOR TRANZITORII.....	15
19. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	15

LOCALITATEA AHIDA 16

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC- ZONA CENTRALA (NUCLEUL VIITORULUI CENTRU URBAN).....	16
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.....	20
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA.....	53
ZONA DE AGREMENT, TURISM SI SPORT.....	57
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE.....	59

LOCALITATEA BODROG 62

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	62
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	65
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	71
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	71
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA.....	72

LOCALITATEA CÂMPENEȘTI 73

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	73
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	75



ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	81
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	82
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	82
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	82
LOCALITATEA CORPADEA	84

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	84
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	92
ZONA DE AGREMENT	94
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI COMUNICATII SPECIALE	94
ZONA TERENURILOR DEGRADATE	95
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	95
LOCALITATEA DEZMIR	96

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	96
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	99
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	113
ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	115
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	116
ZONA DE AGREMENT, TURISM SI SPORT	117
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	119
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	119
ZONA TERENURILOR DEGRADATE	120
LOCALITATEA PATA	121

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	121
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	124
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	130
ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	130
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	131
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	132
ZONA TERENURILOR DEGRADATE	133
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	133
LOCALITATEA SÂNNICOARA	134

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	134
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	137
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	151
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	152
LOCALITATEA SUB COASTĂ	154

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	154
ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	163
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	164
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	164

VOLUMUL II

REGULAMENTUL PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI
APAHIDA

PRESCRIPTII ȘI REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE
DE REFERINȚĂ

Rev.01

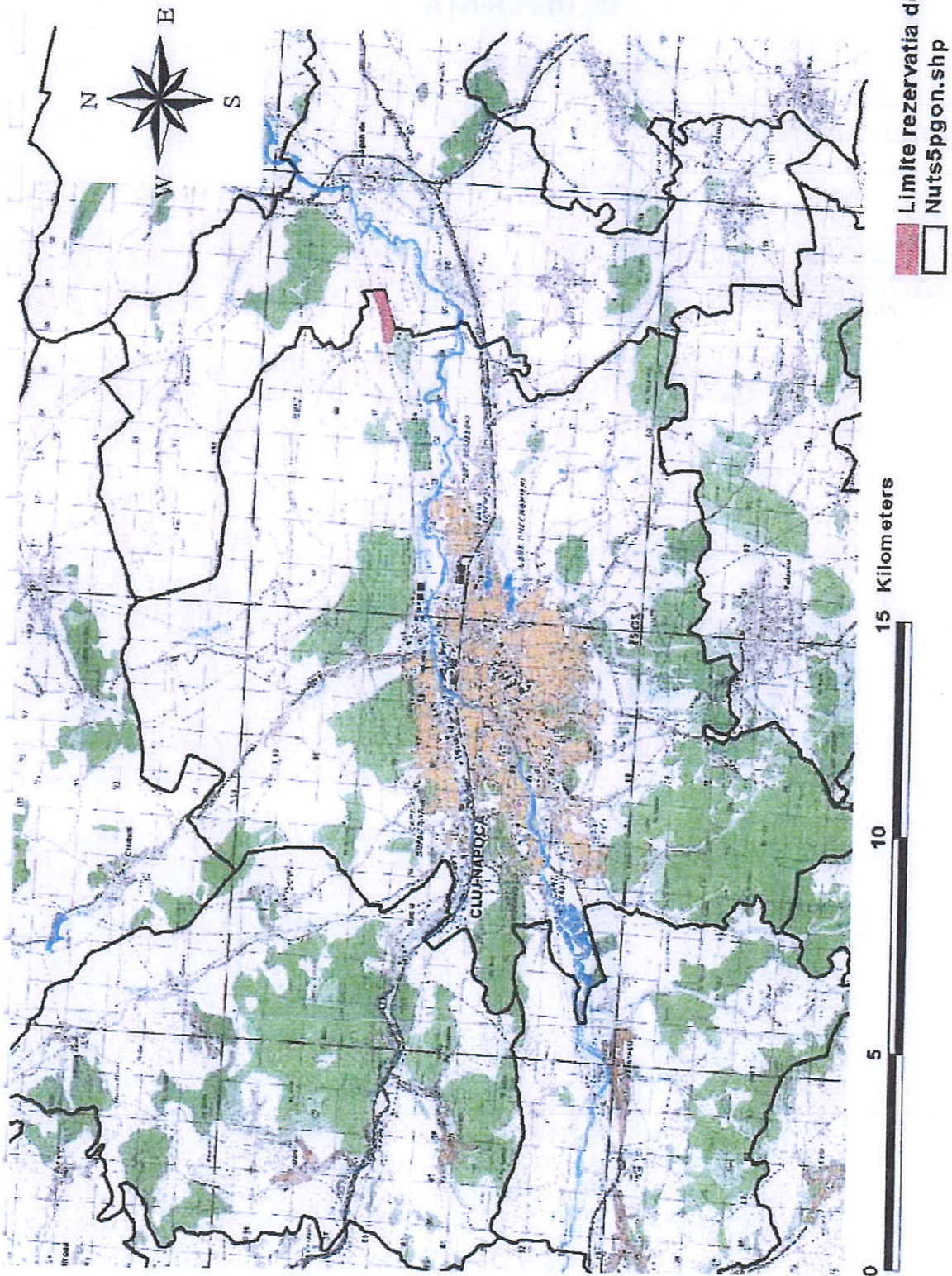
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr.194.....	din29.09.2022.....
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT/SEF	

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2011

VIZAT SPRE NESCIMBARE
ARHITECT ȘEF

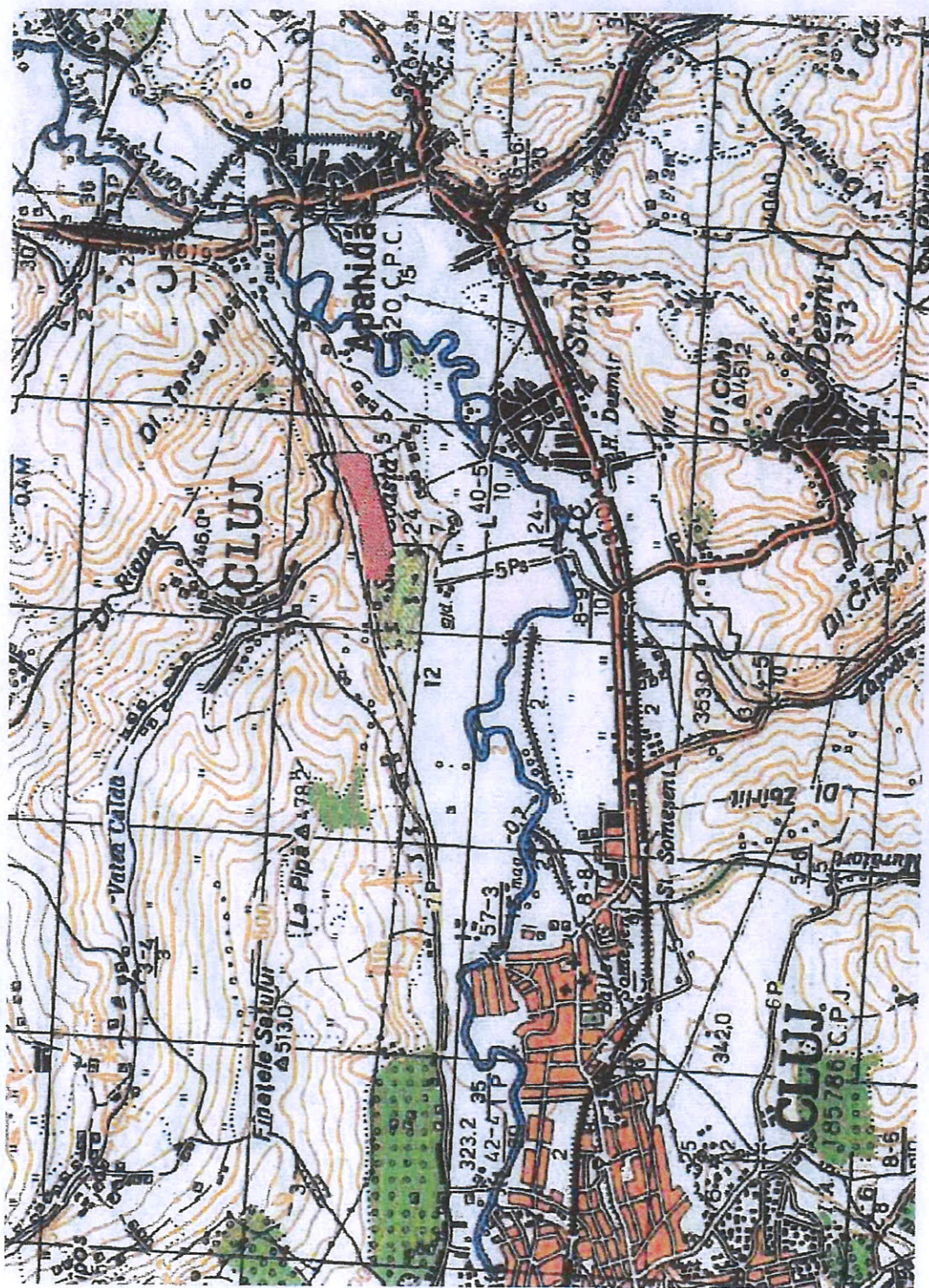
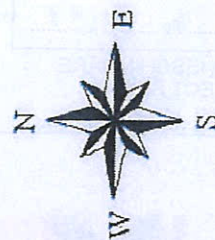


CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 196 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEF



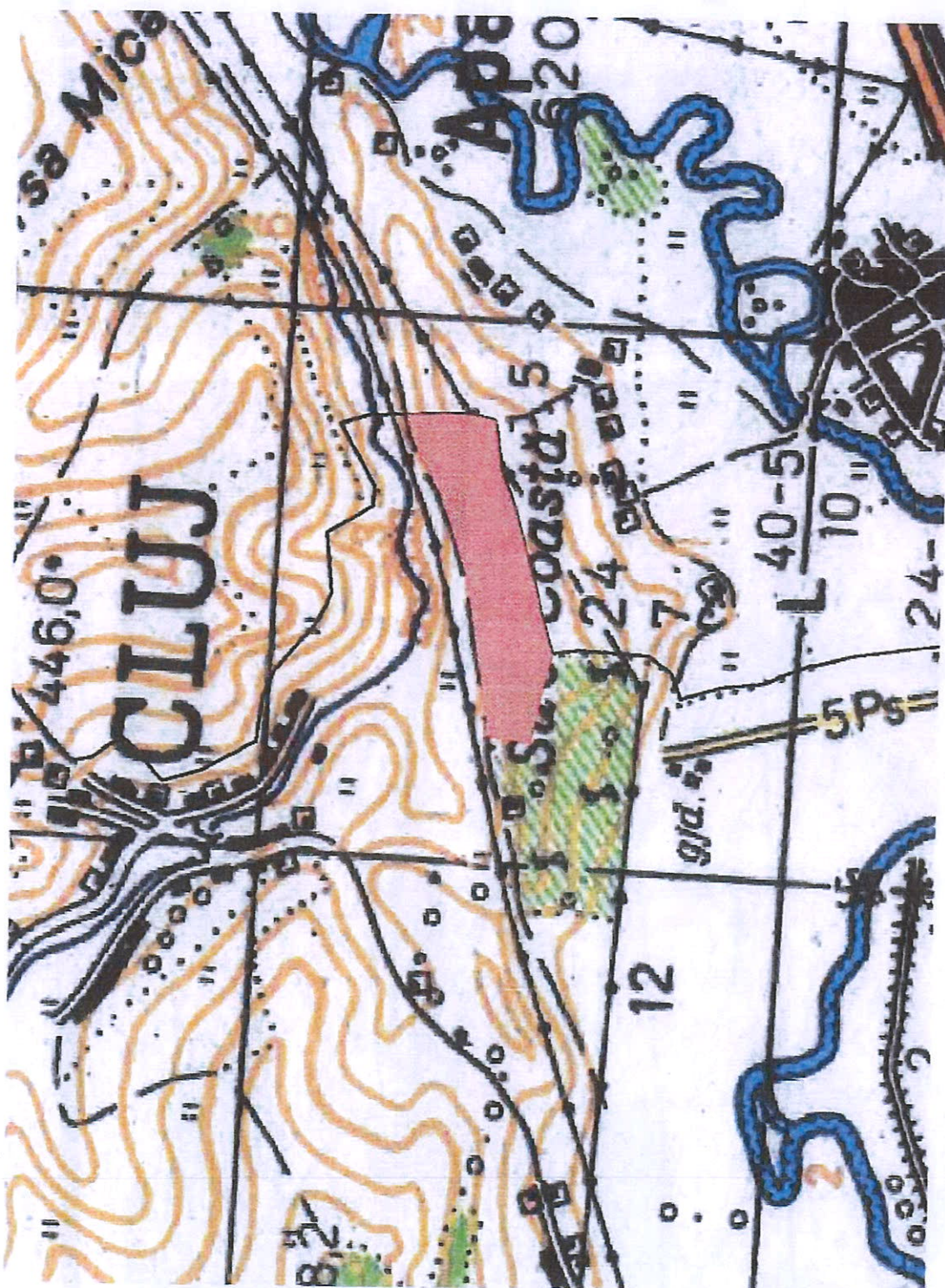
0 3 6 Kilometers

Limite rezervatie de orbeti.shp
Nuts5pgan.shp

ANEXĂ

Aviz Nr. din

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF.



2000 Meters

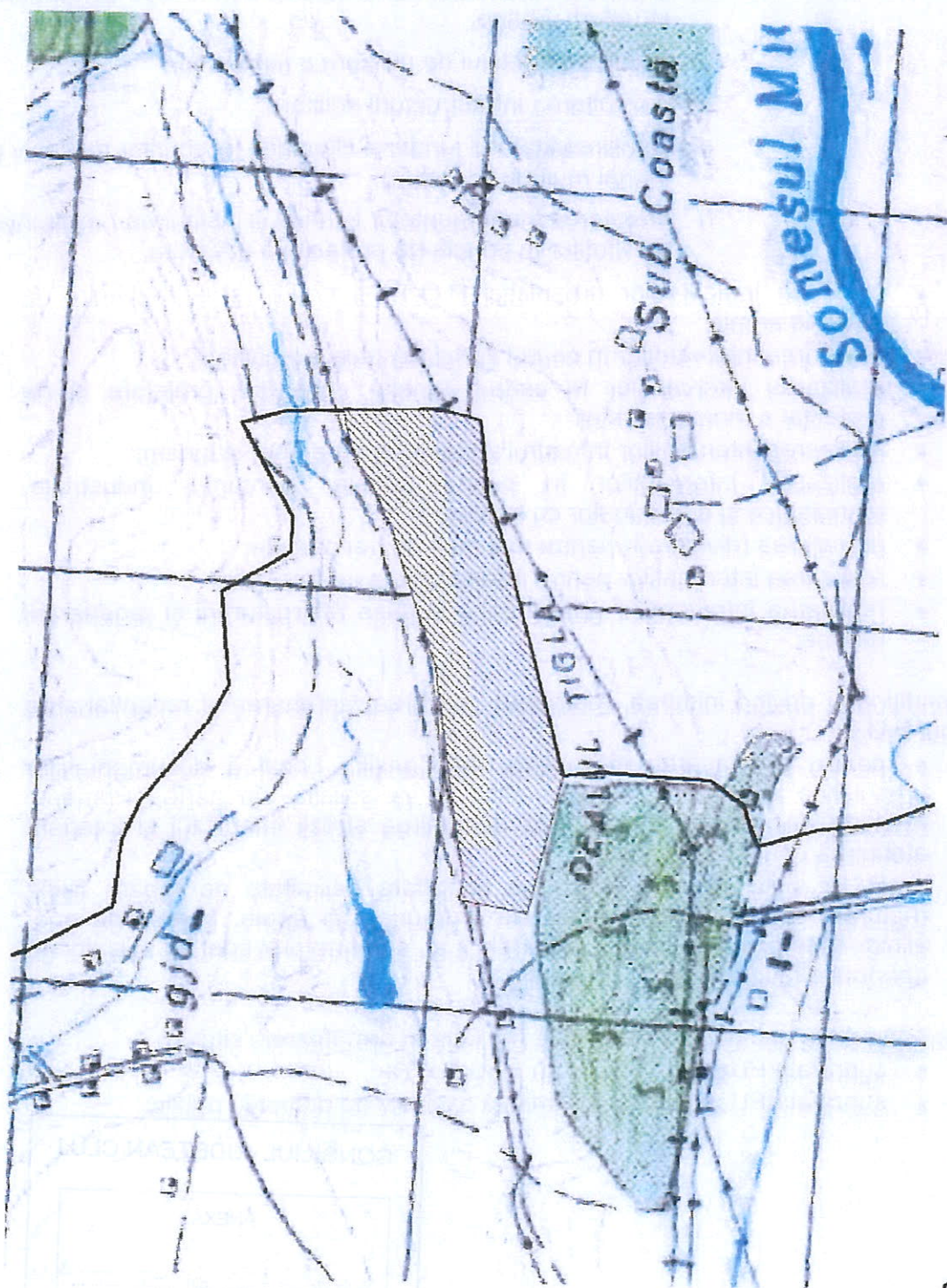
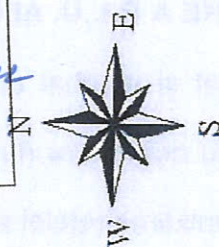
Limite rezervatia
Nuts5pgon.shp

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEF.



Limite rezervatia de orbeti.shp
 Nuts5pgon.shp

PREVEDERI GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE A R.L.U. AFERENT P.U.G. APAHIDA

Realizarea unui P.U.Z. avizat și aprobat conform legii, devine obligatorie în următoarele situații:

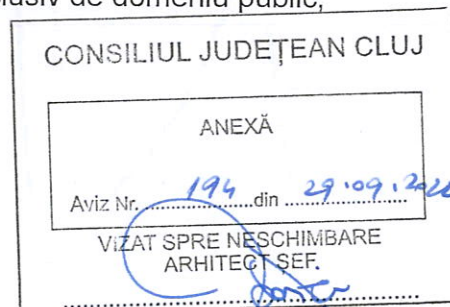
- teritoriul propus pentru dezvoltare nu este reglementat urbanistic și se urmărește:
 - a) organizarea rețelei stradale;
 - b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
 - c) stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
 - d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
 - e) stabilirea statutului juridic și circulația terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);
 - f) protejarea monumentelor istorice și instituirea / existența servituților în zonele de protecție a acestora;
- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a regimului de înălțime admis;
- realizarea intervențiilor în cadrul zonei centrale a localității;
- realizarea intervențiilor în cadrul zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor
- realizarea intervențiilor în cadrul zonelor de agrement și turism;
- realizarea intervențiilor în cadrul zonelor parcurilor industriale, tehnologice și a arealurilor cu servicii;
- parcelarea (divizarea) pentru mai mult de trei parcele;
- realizarea intervențiilor pentru infrastructura de transport;
- realizarea intervențiilor pentru zone supuse restructurării și regenerării urbane;

Condiționări privind inițierea, realizarea, avizarea, aprobarea și recepționarea unui P.U.Z.:

- pentru promovarea în ședința de Consiliu Local a documentațiilor urbanistice de tipul P.U.Z., beneficiarul va solicita din partea Primăriei Apahida documentul care atestă denumirea străzii imobilului și totodată atribuirea unui număr postal;
- P.U.Z.-urile se vor realiza pe suprafețe delimitate de repere fizice (naturale sau antropice): rețele de drumuri / căi ferate, cursuri de apă, aliniamente plantate, limite cadastrale ș.a., conform prevederilor avizului de oportunitate favorabil, emis în prealabil;

Derogări de la aceasta prevedere se pot face în următoarele situații:

- suprafața PUZ-ului include un întreg UTR;
- suprafața PUZ-ului este delimitată exclusiv de domeniu public;



2. INTRAVILANUL ȘI TERENURILE AGRICOLE DIN INTERIORUL LUI

Documentațiile PUG elaborate pentru introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren, vor putea fi analizate în cadrul procesului de elaborare/actualizare a PUG, în vederea armonizării soluției propuse în raport cu viziunea de dezvoltare a localității și în final, includerii acestora în documentația viitorului PUG.

Păduri:

- terenurile delimitate ca atare în P.U.G. în vigoare, își vor păstra funcțiunea, fiind interzisă modificarea ei prin P.U.Z.
- terenurile delimitate în P.U.G. în vigoare, cu utilizarea: "împăduriri de orice fel", își vor păstra destinația, cu interzicerea autorizării construcțiilor;

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARHITECT SEF

data

Prin excepție, de la prevederile menționate anterior, pot fi autorizate construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau pentru realizarea lucrărilor forestiere.

3. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Este interzisă emiterea autorizațiilor de construire pentru construcții și/sau împrejurimi aflate pe fâșia adiacentă culoarului Someșului Mic, fără avizul Administrației Bazinale de Apă "Someș-Tisa".

Este interzisă construirea și/sau împrejurirea terenurilor situate pe fâșia de 5.00m adiacentă oricăror cursuri de apă (măsurată din albia majoră, pe ambele maluri ale cursurilor de apă).

4. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zone cu risc de alunecări de teren este obligatorie efectuarea expertizei geotehnice și verificarea planșelor proiectului de rezistență la cerința "Af".

Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate, este obligatorie solicitarea avizului de la Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

5. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

Se instituie interdicție de construire pe terenurile situate la mai puțin de 13.00m față de axul DN1C. Modificarea acestui articol se poate realiza în funcție de avizul C.N.A.I.R.

Se instituie interdicție de construire pe terenurile situate la mai puțin de 6m față de axul oricăror altor tipuri de drumuri, indiferent de forma proprietății: publice sau private.

Se instituie interdicție de construire în zona de siguranță a căii ferate (cuprinde fașiile de teren dispuse în limita de 20m de-o parte și de alta a axului ultimei linii de cale ferată).

În cazul reglementărilor situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (cuprinde fașiile de teren dispuse în limita de 100m de-o parte și de alta a axului ultimei linii de cale ferată, indiferent de proprietar), se va solicita aviz de la Căile Ferate Române. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza

normativelor emise de Ministerul Transporturilor.

Se instituie interdicție de construire a locuințelor de orice tip la mai puțin de 1000m de la limita celui mai apropiat punct al depozitului controlat de deșeuri periculoase sau nepericuloase. conform Ordinului 119/2014, actualizat și republicat.

6. CONDIȚII DE CONFORMARE A PARCELELOR, RESPECTIV DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Dezmembrarea unui imobil în două loturi este permisă doar dacă ambele parcele rezultate au acces direct la un drum public sau prin servitute de trecere, iar parcelele rezultate respectă prevederile UTR-ului din care provin.

Dezmembrarea unui imobil în mai mult de trei loturi se va putea face doar prin P.U.Z.

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ condițiile prevăzute în regulamentul specific UTR-ului din care provine.

Sunt exceptate de la regulile prezentului regulament parcelele realizate prin lotizare de către primărie, terenurile atribuite în baza Legii 15/2003 și terenurile concesionate până în prezent, cu limitarea construirii a unei singure unități locative pe parcelă.

Se interzic locuințele înșiruite, nespecifice comunei Apahida.

Se interzice realizarea locuințelor colective în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, până la aprobarea noului PUG.

7. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII

Pentru schimbarea de destinație a unei construcții din UTR-ul în care este încadrată, într-o funcțiune din cadrul celor "permise cu condiționare" se va obține în prealabil acordul vecinilor direcți (alăturați parcelei în cauză).

Vecinul direct se va considera parcela adiacentă, similară în înțeles urban.

Se va evita obținerea de acorduri notariale de la parcele dezmembrate doar cu scopul eludării prezentului articol.

Se interzice divizarea unităților locative din cadrul locuințelor colective.

Această prevedere se poate modifica prin PUZ în cazuri bine justificate.

8. EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile se vor putea depozita în unități gospodărești, acoperite, împrejmuite, cu suprafețe de depozitare impermeabilizate și dotate cu sistem de spălare și sifon racordat la canalizare, conformate pe patru fracții și distanțate la minimum 10m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului 119/2014 actualizat și republicat.

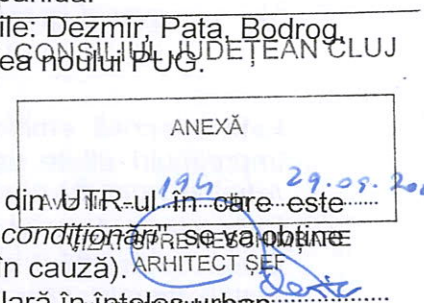
9. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile aprobării de către Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Avizele Tehnice ale furnizorilor.

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

Rețelele propuse de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune),



precum și cele de distribuție a energiei electrice, se vor amplasa subteran (pe străzile nou create).

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea se vor amplasa subteran.

10. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament și pe cel al unității teritoriale de referință (UTR) din care face parte. Pentru locuințele individuale - acolo unde pe o strada se poate identifica în baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

În cazul în care, pe parcela învecinată există construcții față de care diferența dintre cea existentă și cea propusă este de maximum două etaje, atunci retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii propuse, măsurată perpendicular pe aceasta, de la limita de proprietate.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de maximum 30m. Pentru modificarea acestei prevederi se va elabora un P.U.Z.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, cu excepția cazurilor când acestea deja există. În aceasta situație este obligatoriu să se acopere calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiză tehnică la construcția existentă).

11. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Toate parcele vor avea acces la un drum public prin front de firmă conform prezentului R.L.U.

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

Se acceptă accesul prin servitute de trecere doar peste o singura parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, lotul în cauză se consideră neconstruibil și se impune elaborarea și avizarea în prealabil obținerii unei autorizații de construire, a unui PUD.

Profilul de stradă este de minim 9.00m (pentru circulații noi propuse) compus astfel: 6.00m carosabil, 2.00m trotuar - pe o parte și 1.00m amenajări pe partea opusă. Amenajări pot conține: spații verzi, plantații de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și însemne rutiere de interdicere a parcării.

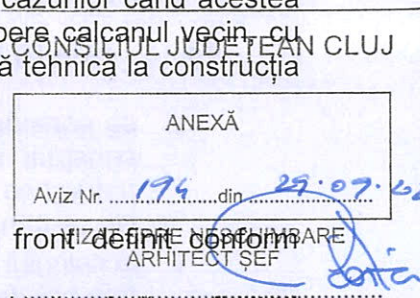
Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14 m și va conține și parcări dispuse longitudinal.

12. PARCAJE ȘI GARAJE

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face în funcție de destinația construcțiilor, respectiv:

- pentru funcțiunea de locuit, se va aplica formula:
nr. unități locative x 1,5 pentru situația unităților locative de până la 100 mp utili, respectiv nr. unități locative x 2 pentru unitățile locative de peste 100mp utili.

La numărul rezultat se vor adăuga 10% dintre locuri de parcare pentru vizitatori.



Valorile rezultate se vor rotunji mereu în sus.

- pentru funcțiunile: comerț, birouri, servicii, cultură și culte, administrație, educație, mică producție, se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puțin de 3 locuri.
 - parcarile pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
 - în situația parcarilor amplasate la sol, se va păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit ale apartamentelor de la parter.
 - când necesarul de locuri de parcare depășește 20 de unități se impune rezervarea a 3% dintre locuri pentru vehicule electrice.
 - necesarul minim de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități se va stabili procentual conform legislației în vigoare.
 - stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face în funcție de destinația construcțiilor, respective: la construcții colective se va prevedea un spațiu comun, dimensionat astfel : 1 loc bicicletă / 5 unități locative.
- În situațiile nementionate anterior se vor aplica prevederile H.G. 525/96.
- dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autoturisme, motociclete, moped sau biciclete, se va stabili conform normativelor în vigoare.

13. SPAȚII VERZI

- se consideră spațiu verde, suprafața situată pe sol natural, fără subsol construit sub aceasta și care este acoperită în totalitate cu pământ natural ce susține vegetație.
- Nu se consideră spațiu verde suprafața finisată cu dale înierbate.
- la calculul suprafeței totale de spațiu verde se includ doar acele suprafețe înierbate/plantate ce au suprafața minimă de 4mp
 - necesarul minim de spații verzi se stabilește conform reglementărilor fiecărui U.T.R.
- În situația în care se propune o funcțiune de locuit, se va îndeplini suplimentar condiția de 10mp de spații verzi la fiecare unitate locativă propusă în clădire.
- necesarul de arbori plantați se stabilește prin îndeplinirea cumulată a următoarelor condiții:
 - 1 arbore pentru 3 locuri de parcare la sol
 - 1 arbore la 50 mp spații verzi.
 - Metodologia de recepționare a spațiilor verzi se stabilește în cadrul procesului de recepționare a autorizațiilor de construire.

14. LOCURI PUBLICE DE JOACĂ PENTRU COPII

Suprafața locurilor publice de joacă pentru copii trebuie să fie de minim 200 mp și finisate cu pardoseală cauciucată, antiderapantă.

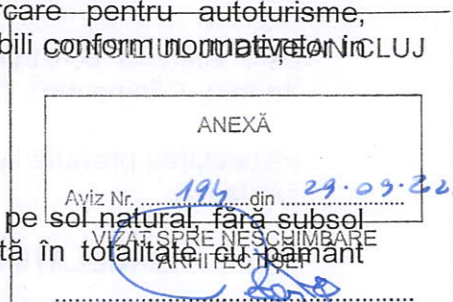
15. METODOLOGIA DE AUTORIZARE ȘI RECEPȚIE ÎN CADRU PUZ-URILOR

În cazul elaborării unui PUZ, metodologia de autorizare și de recepție a lucrărilor se va stabili în planul de acțiune aprobat în prealabil.

16. METODOLOGIA DE RECEPȚIE A IMOBILELOR

Procese verbale de recepție a lucrărilor pentru clădiri se vor acorda doar dacă există următoarele condiții îndeplinite:

- în situațiile reglementate prin PUZ, recepția primei clădiri va fi



condiționată de recepția drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice, a puntelor gospodărești, a parcarilor și a spațiilor verzi autorizate, conform planului de acțiune aprobat/proiectului autorizat.

- este asigurată branșarea imobilelor la utilități;
- sunt realizate soluțiile de acces și împrejmuire;
- sunt realizate amenajările exterioare (suprafețe circulabile și spațiile verzi) conform autorizației de construire.
- în cazul locurilor de joacă pentru copii, acestea vor fi echipate conform proiectului autorizat.
- sunt asigurate cutii poștale numerotate pentru fiecare unitate locativă.
- construcțiile au sistemul de preluare, colectare și deversare a apelor pluviale, funcțional.
- sunt finalizate finisajele construcției conform proiectului autorizat.
- învelitoarea este realizată conform proiectului autorizat.
- realizate la cheie conform proiectului autorizat a locuințelor colective: finisajele în casa scării, parapetii balcoanelor, logiile, podestul, rampele de scară, după caz, liftul funcțional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcarilor, punctul gospodăresc cu containere pentru fiecare tip de deșeuri.

17. METODOLOGIA DE CEDARE A SPAȚIILOR PUBLICE

Spațiile publice, drumurile, spațiile verzi și dotările publice prevăzute prin PUZ se vor putea ceda către Consiliul Local Apahida spre deținere și administrare, prin procedee juridice în vigoare, doar după recepționarea acestora conform autorizației emise.

18. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea lui de către Consiliul Local al Comunei Apahida.

19. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Prezentul regulament nu se aplică Certificatelor de Urbanism emise înainte de intrarea în vigoare a acestuia.



LOCALITATEA APAHIDA

Zonificarea funcțională și diviziunea teritoriului

Localitatea este formată din 7 trupuri de intravilan cu suprafața totală de 724 ha. În cadrul localității se evidențiază mai multe zone funcționale structurate și divizate în unități teritoriale de referință (UTR) pe criterii de omogenitate, funcționalitate și morfologie urbană.

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC - ZONA CENTRALĂ (NUCLEUL VIITORULUI CENTRU URBAN)

UTR: ISe1- INSTITUȚII ȘI SERVICII EXISTENTE

Amplasare:

T1 - intravilan, zona centrală

Funcțiunea dominantă:

locuințe, dotări publice, servicii, comerț, mică producție

Utilizări permise:

Construcții destinate funcțiunii publice; reconversia locuințelor existente prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor publice administrative de interes comunal, culturale, comerț, servicii, loisir, turism, locuințe (individuale și colective de până la 6 apartamente), creșterea confortului și a spațiului locativ prin extindere, etajări și mansardări sau anexe gospodărești.

Se admite extinderea vaturilor comerciale care în prezent sunt izolate sau grupate pe str. Libertății, prin reconversia spațiilor de la parter în funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor;

Pondere locuințelor în acest caz, va fi de cel mult 50% din suprafața desfășurată.

Se vor menține actualele utilizări publice ale clădirilor.

Pentru funcțiunea de locuit, cuprinsă în cadrul parcelelor independente cu locuințe individuale aflate în raza de protecție de 200m a Bisericii din Lemn "Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril" se limitează numărul de unități locative la 2 pe parcelă. Orice altă viziune se va reglementa printr-un P.U.Z.

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală (nucleul unui viitor centru urban), activități poluante, activități industriale cu risc tehnologic, activități agrozootehnice, depozitare en-gros, activități generatoare de trafic intens, activități de producție în spații deschise vizibile din circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto spații noi pentru creșterea a mai mult de două animale mari (se va urmări scoaterea treptată a acestei activități din zonă).

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea.

Se interzice amplasarea unităților locative la subsolul sau demisolul clădirilor de locuințe colective.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 195	din 29.09.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte funcțiuni decât locuirea, permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8.00m pentru constructii insiruite
- minim 12m pentru clădiri cuplate
- minim 12m pentru cladiri izolate

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei strazi; cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente se var retrage cu minim 4.00m fata de aliniament.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare a clădirilor - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pazelei:

Cladirile cuplate vor avea calcane alipite pe limita proprietatii si se vor retrage față de limita opusă cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m, cu condiția ca la etajele superioare să nu fie goluri spre vecinătatea imediata si sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa.

Față de limita posterioara a parcelei, constructiile var fi retrase cu minim 5 m.

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de oricare limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a construcției (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Circulatii si accesuri:

Parcelele vor avea asigurat un acces minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face exclusiv in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte se va putea face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier, cu fața în direcția de ieșire.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 195 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

Amenajari:

Spatii verzi si agrement locuri joaca, terenuri de sport, toate in incinta proprietatii

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

- a. locuinte: POT = 40 %, CUT < 1,5
- b. institutii publice: POT = 60 %, CUT < 2

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+2+M

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate;

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca și grădini de fațadă.

Pe spatiile neconstruite se vor planta arbori specifici zonei.

Pe terenurile înclinate se vor planta arbori si arbuști. (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Echipare tehnico-edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare, se va menține curățenia rigolelor în fața fiecărei proprietăți, evitându-se blocarea podețelor și revarsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 194	din 29.09.2022
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEE	

Împrejmuiuri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 195 din 29.09.2022VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Lce - LOCUINȚE ÎN BLOCURI P+4, EXISTENTE

Amplasare:

T1 - intravilan, zona de locuinte si functiuni complementare.

Funcțiunea dominantă:

locuire in blocuri de locuinte, dotari publice, invatamant, sanatate, servicii, comert

Utilizari permise:

Etajarea, masardarea, refatadizarea, îmbunatatirea confortului termic, montarea centralelor termice de scara si de apartament, refacerea instalatiilor la blocurile existente, posibilitatea reconversiei locuintelor de la parter in spatii destinate funciunilor de interes public, culturale, comert, servicii, cu pastrarea functiunii de locuire in proportie de 80%.

Amplasarea de noi unitati locative in blocuri sau alte constructii cu functiuni compatibile se va face pe baza unui PUZ.

Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice, depozitare en gros, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise, vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere și reparații auto, spatii noi pentru cresterea a mai mult de doua animale mari.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea.

Se interzice amplasarea unităților locative la subsolul sau demisolul clădirilor de locuințe colective.

Caracteristicile parcelor:

Se păstrează caracteristicile parcelarului existent.

Pentru parcelările noi se vor aplica următoarele caracteristici:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru locuinte insiruite
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun, propus în PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCIMBARE
ARHITECT ȘEF

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul de la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ. Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu prealabil o regulă locală de amplasare a clădirilor - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

Circulatii si accesuri:

Parcelele vor avea asigurat un acces minim de 3.5 m.

Se pastreaza trama stradala si aleile existente.

Stationarea autovehiculelor se face in parcuri.

Se interzice amplasarea de garaje noi pe spatiile neconstruite; este permisa organizarea parcarilor descoperite sau cu copertina, fără pereți - carport.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajări exterioare:

Spații verzi și de agrement, locuri de joacă, terenuri mici de sport, amenajări specifice colectării deșeurilor menajere.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T și C.U.T.:

POT și CUT pentru inserții noi se stabilesc prin PUZ

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+5 sau S(D)+P+4+M

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grad, respective maximum de 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, în culori nesaturate. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatră naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapete din inox și plăci de polycarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcătuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și ansamblului arhitectural. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitând montarea casetelor luminoase, fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Se vor respecta regulile din cap. PREVEDERI GENERALE cu privire la organizarea spațiilor verzi.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 176	din 29.09.2022
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
ARHITECT SEE	

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare din zona.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejurimi:

Nu este cazul.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Ministerul Culturii si Cultelor, CNMI sectiunea 6 Transilvania pentru constructii in zona de protectie a Bisericii de Lemn monument de arhitectura

Reglementari prin:

Planuri Urbanistice Zonale si regulamente de urbanism aprobate.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCIMBARE
ARHITECT ȘEF

UTR: Le1, Le2, Le11 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 – intravilan

Funcțiunea dominantă:

locuinte, servicii, comerț, mică producție

Utilizări permise:

Locuinte noi, extinderea, etajarea, mansardarea, reconversia locuințelor existente prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public: comerț, servicii, loisir, turism (inclusiv pensiuni turistice), mică producție, anexe gospodărești. Parcelarul existent în UTR Le2 se poate reorganiza prin subdivizări, cu fronturile dezvoltate la o stradă ce poate fi deschisă în paralel cu Valea Maraloiu.

Pentru funcțiunea de locuit, cuprinsă în cadrul parcelelor independente de locuințe individuale aflate în raza de protecție de 200m a Bisericii din Lemn Sfinții "Arhangheli Mihail și Gavriil", se limitează numărul de unități locative la două pe parcelă. Orice altă viziune se va reglementa prin PUZ.

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, activități industriale cu risc tehnologic, activități agro-zootehnice (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blana), depozitare en gros, activități ce generează trafic intens, activități de producție în spații deschise, vizibile din circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto, spații noi pentru creșterea a mai mult de două animale mari.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și altele asemenea.

Se interzice amplasarea unităților locative la subsolul sau demisolul clădirilor de locuințe colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru locuințe insiruite
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să se compenseze în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza

ANEXĂ
Aviz Nr. 194 din 29.09.2022
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF
cu alte funcțiuni decât

unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor - această regulă se va impune ca soluție de moblare a parcelei.

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecărei strazi; clădirile a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m față de aliniament.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate si se vor retrage față de limita opusa cu jumătate din înălțimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai puțin de 3.00 m.

Pentru parcele cu front de 12 m si cele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2.00 m, cu conditia sa asigure o retragere de minim 3.00 m fata de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5.00 m.

În cazul locuințelor colective, distanța dintre clădirea propusă și limitele laterale și posterioare de proprietate, va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

Circulatii si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces minim de 3.50 m.

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora se poate face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajari:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri de sport in incinta proprietatii

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT= 40%, CUT < 1,5 (pentru parcelele cu front la str. Libertatii)

POT= 35%, CUT < 1,0 (pentru parcele cu front la strazi altele decat str. Libertatii)

Regim maxim de inaltime:

S(D)+P+2+M

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperișuri cu pante mai mici, dacă acesta sunt acoperite cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, în culori nesaturate. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatră naturală. piatră naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi de azbociment si tabla metalica.

Anexele vizibile din spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2012

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEE

principale, din punct de vedere a materialelor și culorilor utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcătuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și ansamblului arhitectural. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca și grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei, (vezi PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor si revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură

Reglementari prin:

Planuri Urbanistice Zonale și regulamente de urbanism aprobate.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 196 din 29.09.2012	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

UTR: Le3 - LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică producție

Utilizări permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea, reconversia locuințelor prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor publice: comerț, servicii, mică producție, anexe.

Pentru funcțiunea de locuit, cuprinsă în cadrul parcelelor independente, de locuințe individuale aflate în raza de protecție de 200m a Bisericii din Lemn "Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil" se limitează numărul de unități locative la 2 pe parcelă. Orice altă viziune se va reglementa prin PUZ.

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona de locuințe: activități poluante, activități industriale cu risc tehnologic, activități agrozootehnice (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blana), depozitare en gros, activități ce generează trafic intens, activități de producție în spații deschise vizibile din circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto, spații noi pentru creșterea a mai mult de două animale mari.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele spațiilor tehnice și alte asemenea

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru locuințe insiruite
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

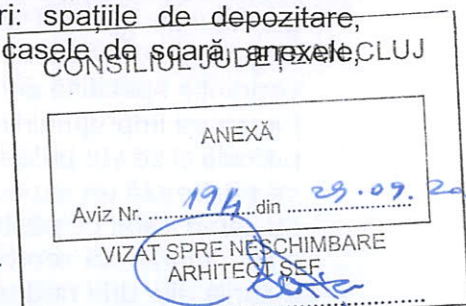
Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să se compenseze în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei strazi; clădirile a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m față de aliniament.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.



Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate si se vor retrage fata de limita opusa cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m, cu conditia ca la etajelele superioare sa nu fie goluri spre vecinatatea imediata si sa se asigure o retragere de minim 3 m de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

Circulatii si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajări:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri de sport, toate in incinta proprietatii
Zone verzi de protectie alcătuite din vegetație înaltă si bariere fonice pentru a face mai puțin simțita zona caii ferate.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT= 35 %

CUT<0,9

Regim maxim de inaltime:

S(D)+P+2 sau S(D)+ P+1+ M.

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturate. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatră naturală.

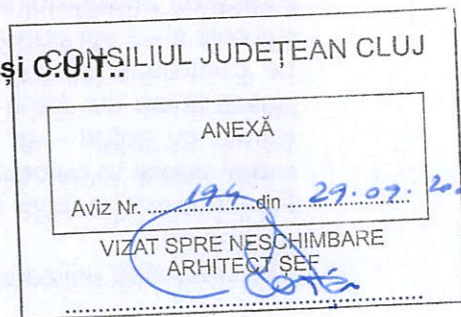
Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeti din inox și plăci de polycarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi de azbociment si țiglă metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor



principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca și grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști din speciile specifice zonei.

Echipare tehnico-edilitară:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente strazilor în fața fiecărei proprietăți evitând blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb / gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate / autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competențe de autorizare:

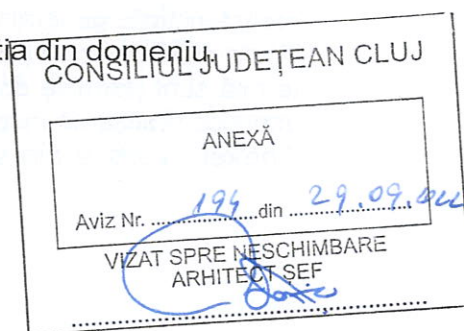
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competențe de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, altă decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură

Reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.



**UTR: Le4; Le6; Le7; Le8; Le15; Le16 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE (UNITATI TERITORIALE CU LOCUINȚE EXISTENTE IN
CURS DE INCHEGARE URBANISTICĂ)**

Amplasare:

T1 – intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuinte si functiuni complementare

Utilizari permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea si mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie si depozitare (suprafata maxima 200 mp/ADC), mica industrie.

Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana) depozite en gros, cu trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, stații de întreținere auto.

Activitati agrozootehnice cu capacitati mai mari se pot realiza in baza unui PUD bazat pe un studiu de impact asupra mediului si acordul vecinilor exprimat in forma autentica.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scuar, anexe, spațiile tehnice și alte asemenea

Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu locuirea permise prin regulament.
- minim 300 mp pentru parcelele de colt cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru locuinte insiruite
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colt

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

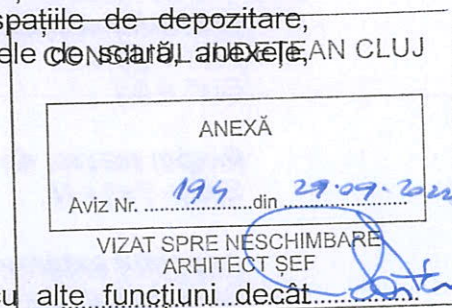
Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va asigura o retragere de 4 m fata de aliniament.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m.

Pentru modificarea acestuia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza



unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare a clădirilor - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate si se vor retrage de limita opusa cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia să asigure o retragere de 3 m fata de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei constructiile vor fi retrase la minim 5 m.

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

Circulatii si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces minim de 3.5 m.

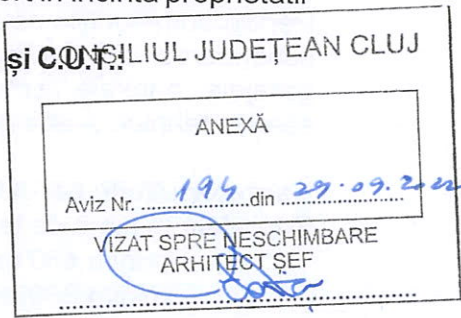
Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajari:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri de sport in incinta proprietatii

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.O.T.:

POT = 35 %, 

CUT < 0,7

Regim maxim de inaltime:

S(D)+ P+1+ M.

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și tabla metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă

utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei, (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va mentine curatenia rigolelor în fața fiecărei proprietăți evitând blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

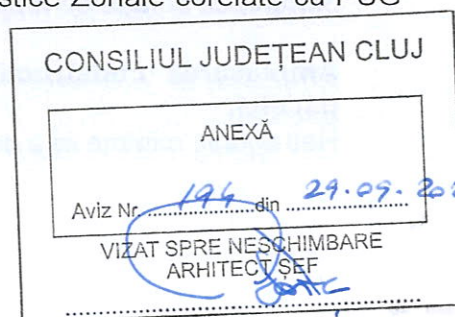
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, altă decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a căii ferate (Le8), AN "Apele Române" Direcția apelor Someș Tisa pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a cursurilor de apă (Le8).

Reglementari prin: Regulamentul local de urbanism (RLU) și legislația din domeniu.

Pentru arealele neconstituite amplasarea construcțiilor și echipării tehnico-edilitare se vor face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG Apahida și RLU.



UTR: Le5; Le10; Le12; Le13; Le14; Le17- LOCUINȚE ÎNGLOBATE ÎN ZONE DE PRODUCȚIE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Enclave de locuințe aglutinate de zone de producție mai noi.

Utilizări permise:

Reparații și modernizări ale locuințelor existente, locuințe de serviciu
Reconversia locuințelor existente spre funcțiunile dominante care înglobează, unități de producție și depozitare, unități agroindustriale, comerț, servicii, mică producție.

Utilizări interzise:

Locuințe noi cu excepția locuințelor de serviciu, stații de întreținere și reparații auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scara, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

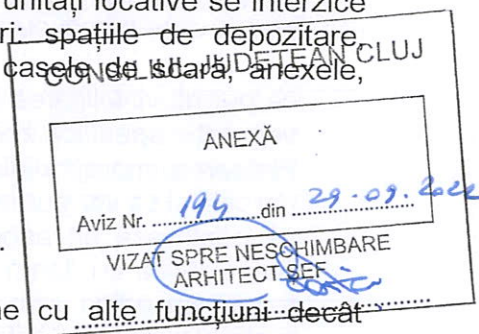
Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Pentru obiective noi se va asigura o retragere de minim 4 m față de aliniament. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acestora se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studio, o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Retragerile minime față de limitele parcelelor la reconversia locuințelor existente



și schimbarea de destinație a zonei se vor stabili în baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Fata de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 4 m.

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției.

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajări:

Parcări, spații verzi și de protecție și spații de agrement

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

a. Pastrarea funcțiilor de locuire POT și CUT = se mențin neschimbate

b. Reconvertii locuințe în spații de producție și depozitare

POT = 70 %, CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

CUT < 1,5

Regim maxim de înălțime:

S(D)+ P+1+ M - înălțimea construcțiilor nu va depăși 15 m

ANEXĂ	
Aviz Nr. 196	din 29.09.2022
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT/SEF	

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Țigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră naturală.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi de azbociment și tabla metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spații verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite

se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).
Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totalăa gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat in zona de protectie a caii ferate (Le8), AN "Apele Romane" Directia apelor Somes Tisa pentru orice obiectiv situat in zona de protectie a cursurilor de apa (Le8).

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R. L. U.) si legislatia din domeniu Amplasarea noilor constructii si a echiparii tehnico-edilitare se vor face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG si RLU.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>194</u> din <u>29.09.2022</u>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEF	

**UTR: Le9 - ENCLAVĂ DE LOCUINȚE CUPRINSĂ ÎN TRIUNGHIUL C.F.R.
(NODUL DE CALE FERATA)**

Amplasare:

T1 - intravilan nodul de cale ferata

Funcțiunea dominantă:

Locuinte și funcțiuni complementare, zona cu risc tehnologic ridicat strans legat de prezenta nodului de cale ferata

Utilizări permise:

Reparații și modernizări ale locuințelor existente, locuinte de serviciu, anexe diferite
Reconversia locuințelor existente sau unități noi cu funcțiuni de producție, depozitare, comerț, servicii, mică producție. Se va urmări în timp schimbarea destinației întregii UTR

Utilizări interzise:

Locuinte noi cu excepția locuințelor de serviciu, stații de întreținere și reparații auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea

Caracteristicile parcelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Se admite comasarea parcelor în vederea schimbării de destinație prin reconversia locuințelor sau dezvoltarea unităților de producție sau depozitare

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Pentru obiective noi se va asigura o retragere de minim 4 m față de aliniament. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2024

VIZAT SPRE NESCIMBARE
ARHITECT ȘEF

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Mentinerea locuintelor existente nu modifica pozitia constructiilor fata de limitele actuale ale loturilor. Retragerile minime fata de limitele parcelelor in vederea implantarii de functiuni noi se vor stabili pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale. În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

Circulații si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajari:

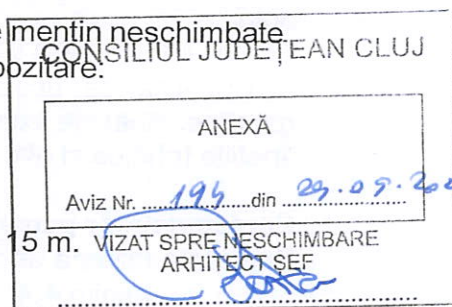
Parcari, spatii verzi si de protectie.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului:

- a. Pastrarea functiilor de locuire: POT si CUT se mentin neschimbate.
- b. Reconvertii locuinte in spatii de productie/depozitare.
POT= 50%,
CUT < 1,0

Regim maxim de inaltime:

S(D)+ P+1+ M - înaltimea constructiilor nu va depasi 15 m.



Apectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment si tabla metalica.

Anexele vizibile din spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.

Disponerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre

construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei. (vezi cap. PREVEDERI GENERALE)
Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.
Se recomandă plantarea unor fâșii verzi de protecție în lungul căii ferate și în incinte, cu rol de protecție la zgomot și la praf.

Echipare tehnico-edilitară:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb / gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate / autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a căii ferate (Le8), AN "Apele Române" Direcția apelor Someș Tisa pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a cursurilor de apă (Le8).

Reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu

Amplasarea noilor construcții destinate unităților de producție și servicii se va face în baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu corelate cu PUG și RLU

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 195	din 29.09.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEF	

UTR: Le18; Le 19; Le20 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T2 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe și funcțiuni complementare

Utilizări permise:

Locuințe, anexe, servicii, comerț, alimentație publică, pensiuni turistice

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe și funcțiuni complementare, activități poluante, generatoare de risc tehnologic, activități agrozootehnice de orice fel, stații de întreținere și reparații auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 250 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.
- minim 8m pentru locuințele sezoniere și case de vacanță

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea, față de limitele laterale și posterioare.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

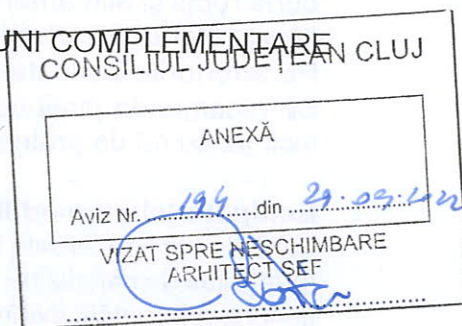
Se va asigura o retragere de 4 m față de aliniament.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate și se vor retrage de limita opusă cu jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, dar nu mai puțin de 3 m.



În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția ca la etajelele superioare să nu fie goluri spre vecinătatea imediată și să se asigure o retragere de 3 m față de limita opusă.

Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 3 m.

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției.

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, iar intrarea și ieșirea acestora în curte se va face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajări:

Spații verzi și de agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului:

POT = 35 %,

CUT < 0,7

Regim maxim de înălțime:

S(D) + P+1 + M.

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

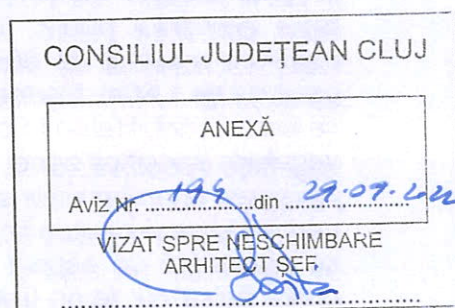
Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperisuri de tip șarpantă. Acoperisurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.



Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi din cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiuri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

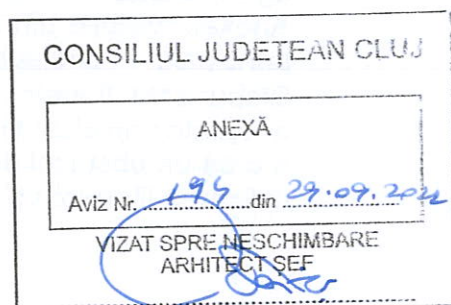
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu



**UTR: Lp1; Lp2; Lp3; Lp4; Lp5; Lp6, Lp10; Lp11- LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

Amplasare:

T1 si T2 - intravilan

Funcțiunea propusa:

Locuinte si functiuni complementare

Utilizari permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea locuințelor existente, anexe.....
gospodaresti, servicii, comerț, mică productie, depozitare (suprafata nu va depasi
200 mp/ADC), mică industrie

Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante,
cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3
porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana) depozitare
en gros > 200 mp/ADC, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in
spatii publice, stații de întreținere și reparații auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice
schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare,
garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele,
spațiile tehnice și alte asemenea.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât
locuirea permise prin regulament.
- minim 300 mp pentru parcelele de colt cu alte funcțiuni decât locuirea
permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași
parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colț

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de
poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și
posteroare.

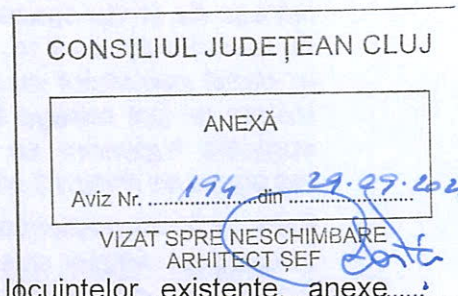
Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care
se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin
PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va asigura o retragere de 4 m fata de aliniament

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m.
Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza
unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va
impune ca soluție de amplasare.



Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate si se vor retrage de limita opusa cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia ca la etajelele superioare sa nu fie goluri spre vecinatatea imediata si sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajari:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T și C.U.T.

POT = 35 %,

CUT < 0,7

Regim maxim de înălțime:

S(D)+ P+1+ M

S(D)+ P+2

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

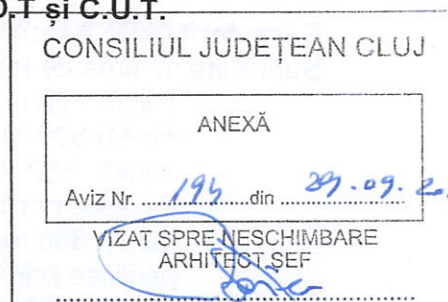
Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.



Disponerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Echipare tehnico-edilitara:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei. (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști specifici zonei.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat in zona de protectie (100m) a caii ferate, AN "Apele Romane", Directia Somes Tisa pentru obiective in zona de protectie.

Reglementari prin:

Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG si RLU.

Se impune elaborarea unui PUZ când propunerea modifică fundamental caracterul zonei Lp.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>195</u> din <u>29.09.2024</u>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

UTR: Lp7; Lp8; Lp9 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 si T2 - intravilan,

Lp7, Lp8 și Lp9 SUNT ZONE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z.

Funcțiunea propusa:

Locuinte, dotari publice de interes comunal, dotari de cartier, invatamant, sanatate, servicii, comert, mica productie, sport, agrement, turism

Utilizari permise:

Constructii destinate functiunii publice, constructii de locuinte cu destinarea spatiilor de la parter functiunilor publice, administrative de interes comunal, culturale, comert, servicii, loisir, turism, locuinte individuale si colective mici de pana la 10 apartamente.

Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de cartier rezidential; activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozite en gros, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile din circulatiile publice, statii de intretinere și reparații auto, panouri publicitare stradale.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele spațiile tehnice și alte asemenea

Caracteristicile parcelor:

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 500 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 350 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru locuinte insiruite
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colț

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

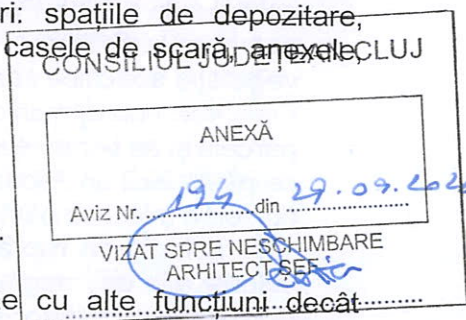
Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m.

Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale pazelei:

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a



construcției.

Circulații și accesuri:

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.

POT = 35 %,

CUT < 0,7

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+1+M

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate;

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca și grădini de fațadă.

Pe spațiile neconstruite se vor planta arbori specifici zonei.

Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști. (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Echipare tehnico-edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare, se va menține curățenia

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

rigolelor în fața fiecărei proprietăți, evitându-se blocarea podețelor și revarsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

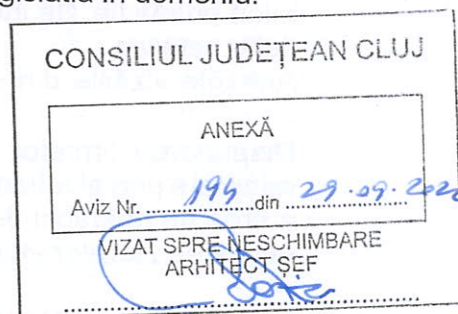
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a căii ferate AN "Apele Române", Direcția Someș Tisa pentru obiective în zona de protecție

Reglementări prin:

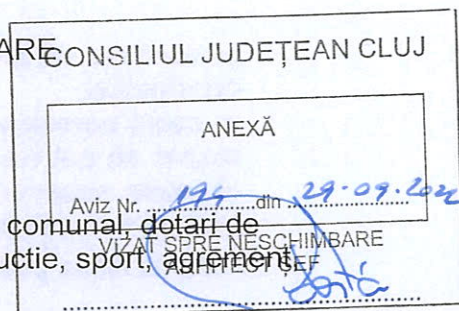
Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG, RLU, legislația în domeniu.



Amplasare:

T1si T2 - intravilan,

Funcțiunea propusa: Locuinte, dotari publice de interes comunal, dotari de cartier, invatamant, sanatate, servicii, comert, mica productie, sport, agrement, turism



Utilizari permise:

Construcții destinate funcțiunii publice, construcții de locuinte cu destinarea spațiilor de la parter funcțiunilor publice, administrative de interes comunal, culturale, comert, servicii, loisir, turism, locuinte individuale.

Utilizari interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de cartier rezidential; activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozite en gros, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere și reparații auto, panouri publicitare stradale.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea

Caracteristicile parcelor:

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 500 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 350 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colț

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m.

Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale pachei:

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și

posteroare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția ca la etajelele superioare să nu fie goluri spre vecinătatea imediată și să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă.

Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Circulații și accesuri:

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății.

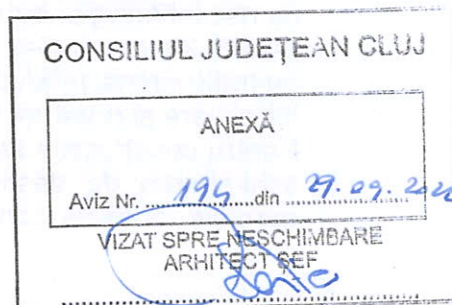
Indicatori urbanistici de ocupare a terenului:

POT = 35 %,

CUT < 0,7

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+1+M



Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapet din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperisuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI

GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiuri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe si anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a căii ferate AN "Apele Romane", Direcția Someș Tisa pentru obiective în zona de protecție

Reglementari prin: Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG, RLU, legislația în domeniu.

Se impune elaborarea unui PUZ când propunerea modifică fundamental caracterul zonei Lp.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>194</u> din <u>29.09.2022</u>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

UTR: IDe1; IDe2; IDe3; IDe4; IDe5; IDe6; IDe7; IDe8; IDe9 - INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

Amplasare:

Unitati omogene raspandite in T1, T2 si T8- intravilan

Funcțiunea dominantă:

Industrie, depozitare, servicii

Utilizari permise:

Depozitare, spații pentru cazare (locuințe de serviciu și/sau intervenție), comerț, expozitii, targuri de utilaje, spații de odihnă, instruire și pregătire profesionala, cantine pentru personal si unitati de medicina a muncii, productie, depozitare, servicii, comerț, interventii asupra construcțiilor existente, reconversii, refatadzari extinderi, sau supraetajari.

Utilizari interzise:

Locuinte;

UTR IDp1 se preteaza remodelarii urbanistice pe baza PUZ prin care se poate stabili o zona destinata locuirii si prescriptiile ce se impun.

Caracteristicile parcelor:

-

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

-

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pazei:

-

Circulatii si accesuri:

-

Amenajari:

Spatii verzi - 15% din suprafata lotului.

Indicatori urbanistici de utilizare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT maxim 70%,

CUT maxim 1

Regim maxim de inaltime:

S+P+1+M, dar nu vor depasi 15 m inaltime

Aspectul exterior al cladirilor:

-

Spatii libere si plantate;

-

Echipare tehnico-edilitara:

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejurimi:

-

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Judetean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr.

194 din 29.09.2021

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a căii ferate AN "Apele Române", Direcția Someș Tisa pentru obiective în zona de protecție

Reglementări prin:

Planuri Urbanistice Zonale, Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi și reconversii în incinte constituite în cazul în care elementele de reglementare nu se regăsesc în cap. PREVEDERI GENERALE.

UTR: IDp1; IDp2; IDp3; IDp4; IDp5; IDp6; IDp7; IDp8 - UNITĂȚI DE PRODUCȚIE, PROPUSE

Amplasare:

Unități omogene răspândite în T1, T2 - intravilan

Funcțiunea propusă:

Industrie, depozitare și servicii

Utilizări permise:

Producție, depozitare, servicii, comerț en-gros, expoziții, locuințe de serviciu, targuri auto și utilaje, spații de agrement, spații și dotări de instruire și pregătire profesională, cantine pentru personal și unități medicale de medicină a muncii, unități de prestări servicii bancare.

Utilizări interzise:

Locuințe;

UTR IDp1 se pretează remodelării urbanistice pe baza PUZ prin care se poate stabili o zonă destinată locuirii și prescripțiile ce se impun.

Caracteristicile parcelelor:

-

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

-

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

-

Circulații și accesuri:

-

Amenajări:

Spații verzi 15% din suprafața lotului.

Indicatori urbanistici de utilizare a terenului P.O.T. și C.U.T.

POT maxim 70%,

CUT maxim 1

Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M, dar nu vor depăși 15 m înălțime

Aspectul exterior al clădirilor:

-

Spații libere și plantate;

-

Echipare tehnico-edilitară:

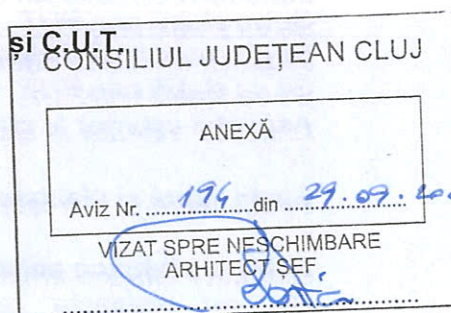
Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiri:

-

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj



pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat in zona de protectie a caii ferate AN "Apele Romane", Directia Somes Tisa pentru obiective in zona de protectie

Reglementari prin:

Planuri Urbanistice Zonale, Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi si reconversii in incinte constituite in cazul in care elementele de reglementare nu se regasesc in cap. PREVEDERI GENERALE.

UTR: Ae1 - AGROINDUSTRIAL

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Unitati agroindustriale, spatii de depozitare, turism

Utilizari permise:

Mentinerea functiunii existente, reconversii pentru productie, servicii, depozite, interventii la constructii existente, refatadizari, extinderi, supraetajari, reconversia zonei, comert en-gros, expoziti,i locuinte de serviciu, targuri de utilaje, spatii de agrement, spatii si dotari pentru instruirea si pregatirea profesionala.

Utilizări interzise:

Schimbarea de destinatie a zonei functionale se va face prin PUZ.

Caracteristicile parcelelor:

-

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

-

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pazelei:

-

Circulatii si accesuri:

-

Amenajari:

-

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. si C.U.T.:

Se va stabili prin PUZ

Regim maxim de inaltime:

Se va stabili prin PUZ

Aspectul exterior al cladirilor:

-

Spatii libere si plantate;

-

Echipare tehnico-edilitara:

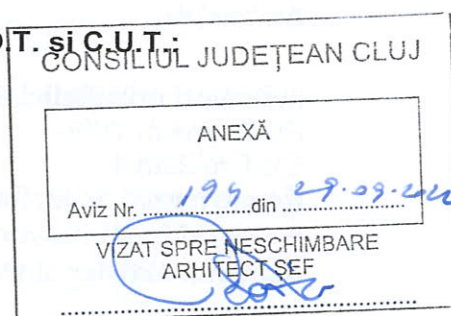
Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Împrejurimi:

-

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Judetean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.



Competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat in zona de protectie a caii ferate AN "Apele Romane", Directia Somes Tisa pentru obiective in zona de protectie

Reglementari prin:

Planuri Urbanistice Zonale, Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi si reconversii in incinte constituite in cazul in care elementele de reglementare nu se regasesc in cap. PREVEDERI GENERALE.

UTR Ae2, Ae3, Ae4, Ae5 - AGROZOOOTEHNIC**Amplasare:**

T1, T2, T6 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Unitati agrozootehnice.

Utilizari permise:

Mentinerea functiunilor existente, reconversii pentru productie, servicii de depozitare, interventii la constructii existente, refatadzari, extinderi, supraetajari, comert en-gros, expozitii, locuinte deserviciu, targuri auto si utilaje, spatii de agrement, spatii si dotari de instruire si pregatire profesionala.

Utilizări interzise:

Schimbarea de destinatie a zonei functionale se va face prin PUZ.

Caracteristicile parcelor:

-

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

-

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pazei:

-

Circulatii si accesuri:

-

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face functie de destinatia constructiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajari:

-

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

Se va stabili prin PUZ

Regim maxim de inaltime:

Se va stabili prin PUZ

Aspectul exterior al cladirilor:**Echipare tehnico-edilitara:**

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejurimi:

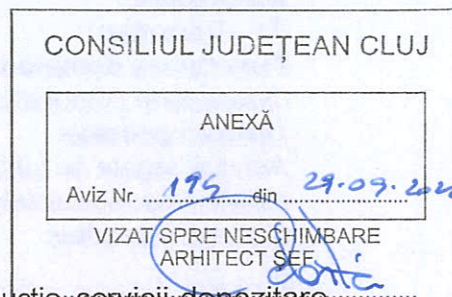
-

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Judetean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat in zona de protectie a caii ferate AN "Apele Romane", Directia Somes Tisa pentru obiective in zona de protectie



Reglementari prin:

Planuri Urbanistice Zonale, Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi si reconversii in incinte constituite in cazul in care elementele de reglementare nu se regasesc in cap. PREVEDERI GENERALE.

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**UTR: Gce1****Amplasare:**

T1 –intravilan

Funcțiunea dominantă:

Gospodarie comunală - cimitir

Utilizari permise:

Activitati legate de inhumarea persoanelor decedate, constructii funerare, capele, intretinerea mormintelor, monumentelor si pietrelor funerare

Utilizări interzise:

-

Caracteristicile parcelelor:

-

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

-

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

-

Circulații si accesuri:

-

Amenajări:

-

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

-

Regim maxim de inaltime:

-

Aspectul exterior al cladirilor:

-

Spatii libere si plantate;

-

Echipare tehnico-edilitară:

-

Împrejurimi:

-

Competente de autorizare:

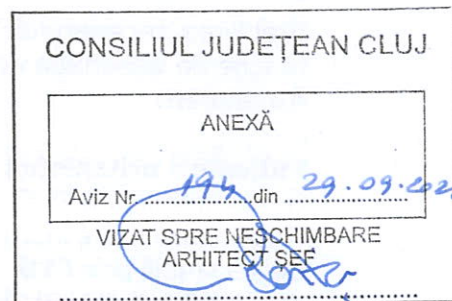
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Judetean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat in zona de protectie a caii ferate AN "Apele Romane", Directia Somes Tisa pentru obiective in zona de protective, Agentia de Mediu, Direcția de Sănătate Publică.

Reglementari prin:

Regulamente specifice cultelor, Planuri Urbanistice Zonale, Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi si reconversii in incinte constituite in cazul in care elementele de reglementare nu se regasesc in cap. PREVEDERI GENERALE.



UTR: Gcp1 – GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CIMITIR

Amplasare:

T1 -intravilan

Funcțiunea propusa:

Gospodarie comunală - extindere cimitir

Utilizări permise:

Activități legate de inhumarea persoanelor decedate, construcții funerare, întreținerea mormintelor, monumentelor și pietrelor funerare.

Utilizări interzise:

-

Caracteristicile parcelelor:

-

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

-

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

-

Circulații și accesuri:

-

Amenajări:

Spații verzi - 10-15% din suprafața cimitirelor.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

-

Regim maxim de înălțime:

-

Spații libere și plantate;

Spații verzi - 10-15% din suprafața cimitirelor.

Aspectul exterior al clădirilor:

-

Spații libere și plantate;

-

Echipare tehnico-edilitară:

-

Împrejurimi:

-

Competențe de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competențe de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, altă decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, AN "Apele Române", Direcția Someș Tisa pentru obiective în zona de protecție, Agenția de Mediu, Direcția de Sănătate Publică.

Reglementări prin:

Regulamente specifice cultelor, Planuri Urbanistice Zonale, Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi și reconversii în incinte constituite în cazul în care elementele de reglementare nu se regăsesc în cap. PREVEDERI GENERALE.

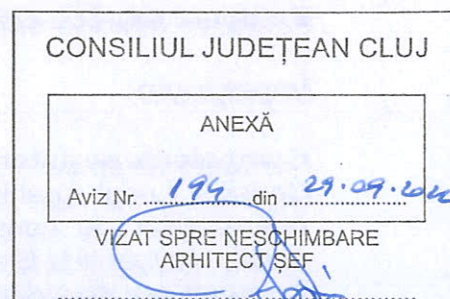
UTR: Gce2 – GOSPODĂRIRE COMUNALĂ – STAȚIE DE EPURARE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Gospodărie comunală - stație epurare



Utilizari permise:

Colectarea si epurarea apelor uzate, intretinere instalatii si echipamente, extindere si modernizare statie

Utilizari interzise:

-

Caracteristicile parcelelor:

-

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

-

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

-

Circulatii si accesuri:

-

Amenajari:

Spatii verzi dispue pe conturul incintei.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. si C.U.T.:

POT maxim 80%,

CUT maxim 1

Regim maxim de inaltime:

-

Aspectul exterior al cladirilor:

-

Spatii libere si plantate;

-

Echipare tehnico-edilitara:

-

Imprejmuiri:

-

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de construire/desfiintare, respectiv Consiliul Judetean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, AN "Apele Romane", Directia Somes Tisa pentru obiective in zona de protectie, Agentia de Mediu, Directia de Sanatate Publica.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu.

UTR: Gce3, Gce4, Gce5, Gce6 – GOSPODĂRIRE COMUNALĂ pentru CAPTĂRI DE APĂ

Amplasare:

T1, T3, T4, T7 -intravilan,

Funcțiunea dominantă:

Gospodarie comuna - captari si rezervoare de apa

Utilizari permise:

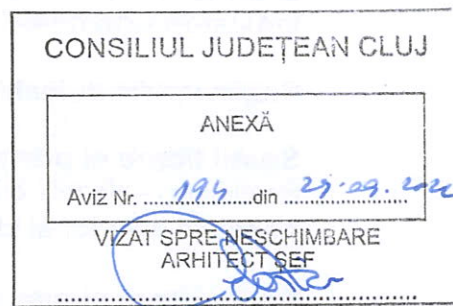
Intretinerea, repararea rezervoarelor si a utilajelor.

Caracteristicile parcelelor:

-

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

-



Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

-

Circulatii si accesuri:

-

Amenajari:

Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT max = 80 %,

CUT max = 1.00

Regim de inaltime:

-

Aspectul exterior al cladirilor:

-

Spatii libere si plantate;

-

Echipare tehnico-edilitară:

-

Împrejmui:

-

Competente de autorizare:

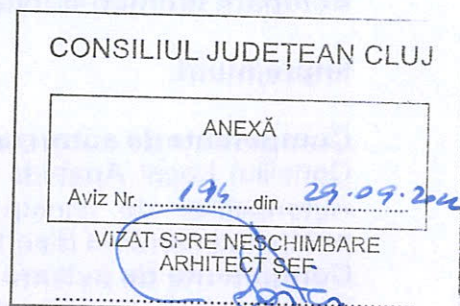
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Judetean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, AN "Apele Romane", Directia Somes Tisa pentru obiective in zona de protectie, Agentia de Mediu, Directia de Sănătate Publică.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu, norme sanitare privind calitatea apei si zonele de protectie



ZONĂ DE AGREMENT, TURISM SI SPORT

UTR: SPe1

Amplasare:

T1- intravilan

Funcțiunea dominanta:

Sport si agrement

Utilizari permise:

Modernizarea si extinderea bazei sportive, constructii specific

Utilizări interzise:

-

Caracteristicile parcelelor:

-

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

-

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

-

Circulații și accesuri:

-

Amenajări:

Spatii verzi, locuri de joaca pentru copii

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

Se va stabili prin PUZ

Regim de înălțime:

Se va stabili prin PUZ

Aspectul exterior al clădirilor:

-

Spatii libere și plantate;

-

Echipare tehnico-edilitară:

-

Împrejmuiri:

-

Competențe de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competențe de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, AN "Apele Române", Direcția Someș Tisa pentru obiective în zona de protecție, Agenția de Mediu, Direcția de Sănătate Publică.

Reglementări prin:

Plan Urbanistic Zonal

UTR: SPe2 -SPe11

Amplasare:

T1, T2 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Parcuri zona verde de protecție, sport, agrement

Utilizări permise:

Sport în aer liber și jocuri colective.

Utilizări interzise:

-

Caracteristicile parcelelor:

-

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

-

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

-

Circulații și accesuri:

-

Amenajări:

Spatii verzi, alei.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

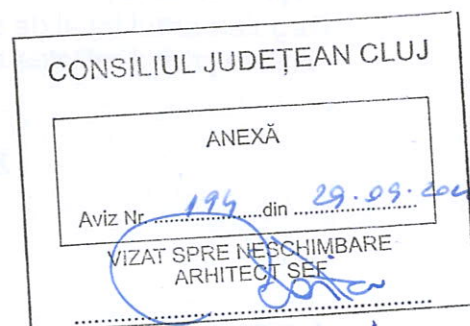
-

Regim de înălțime:

-

Aspectul exterior al clădirilor:

-



Spatii libere si plantate;

-

Echipare tehnico-edilitară:

-

Împrejmui:

-

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Ministerul Culturii si Cultelor, CNMI sectiunea 6 Transilvania pentru constructii in zona de protectie a Bisericii de Lemn monument de arhitectura

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu.

UTR: SPp1, SPp2

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea propusa: Zona turistica, sport si agrement

-utilizari permise: Hoteluri pensiuni turistice, vile turistice, cazinouri, restaurante, cluburi, centre de conferinte, discoteci, terenuri de sport, amenajari hipice si echitatie, amenajari pentru sporturi nautice, lacuri de agrement, plantatii si amenajari specifice, mobilier urban, spatii de joaca pentru copii

-amenajari: Spatii verzi, alei, piste de biciclete, piste derole

-alte activitati: Sporturi diverse si jocuri colective

-P.O.T si C.U.T: Se vor stabili prin PUZ

-regim de inaltime: Se va stabili prin PUZ

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

-reglementari prin: PUZ si regulamentul local de urbanism aferent

UTR: SPp3- SPp7

-amplasare: T1, T2 - intravilan

-functiunea propusa: Parcuri, zona verde de protectie, sport, agrement

-utilizari permise: Plantatii si amenajari specifice, mobilier urban, spatii de joaca pentru copii, miniterenuri de sport

-amenajari: Spatii verzi, alei.

-alte activitati: Sporturi diverse si jocuri colective

-P.O.T si C.U.T:

-regim de inaltime:

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

-reglementari prin: P.U.Z., Regulamentul local de urbanism si proiect tehnic.

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

UTR: Cr-ON

-amplasare:

-localizare:

-functiunea dominanta:

T1, T2 - intravilan

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr.	din 29.09.2004
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEE	

Drumul national DN1C si DN16 Circulatie rutiera

-utilizari permise: Reabilitarea si modernizarea drumurilor, lucrari de intretinere specifice circulatiei rutiere, repararea suprafetei carosabile, semnalizare rutiera, construirea, repararea, intretinerea lucrarilor de arta si zidurilor de sprijin

-amenajari: Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera

-alte activitati:

-P.O.T si C.U.T: Nu e cazul

-regim de inaltime:

-reglementări prin: Regulamentul local de urbanism, Legea 82/1998

UTR: Cr-DJ

-amplasare: T1 -intravilan

-localizare: Drumurile judetene

-functiunea dominanta: Circulatie rutiera

-utilizari permise: Reabilitarea si modernizarea drumurilor, lucrari de intretinere specifice circulatiei rutiere, repararea suprafetei carosabile, semnalizare rutiera, construirea, repararea, intretinerea lucrarilor de arta si zidurilor de sprijin

-amenajari: Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera

-alte activitati:

-P.O.T si C.U.T: Nu e cazul

-regim de inaltime:

-competente de avizare/autorizare:

-reglementari prin: Consiliul Judetean Cluj

Regulamentul local de urbanism, Legea 82/1998

UTR: Cr-c

-amplasare: In toate trupurile din intravilanul localitatii

-localizare: Drumuri comunale, drumuri interioare, strazi si ulite locale

-functiunea dominanta: Circulatie

-utilizari permise: Extindere si modernizare, reparare carosabil, impietruiri si lucrari de protectie, construire, reparare si intretinere podete si rigole

-amenajari: Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera

-alte activitati:

-P.O.T si C.U.T: nu este cazul

-regim de inaltime:

-competente de avizare/autorizare Consiliul Local Apahida

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism siproiect etnic

UTR: C-CFe

-amplasare: T1- intravilan

-localizare: Zona aferenta circulatiei feroviare

-functiunea dominanta: Circulatie feroviara

-utilizari permise: Modernizare si intretinere cale de rulare, terasament, instalatii

-amenajari: Amenajari specifice circulatiei feroviare

-alte activitati:-

-P.O.T si C.U.T:

-regim de inaltime:

-competente de autorizare: Consiliul Judetean Cluj

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism si legislatia specifica

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 194 din 29.09.2012	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

UTR: ISTM; ISTA

- amplasare:** TS, T6 - intravilan
- functiunea dominanta:** Zone aferente comunicatiilor speciale de telefonie mobila, radar
- utilizari permise:** Modernizarea si intretinerea echipamentelor, lucrari specifice
- amenajari:-**
- alte activitati:-**
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:**
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si legislatia specifica

ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA

UTR: H

- amplasare:** Cursurile de apa din intravilan
- localizare:** Valea Somesului Mic si afluentii
- functiunea dominanta:** Ape curgatoare si lacuri
- utilizari permise:** Amenajari hidrotehnice, pentru sporturi nautice, lacuri agrement si piscicole, regularizari, protejar, i amenajari maluri, lucrari de arta, reparatii si intretineri
- amenajari:** Hidrotehnice
- alte activitati:** Pescuit sportiv si sporturi nautice
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:**
- reglementat prin:** Regulamentul local de urbanism, legea apelor, legea mediului

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>199</u> din <u>29.09.2011</u>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEE	

LOCALITATEA BODROG

Localitatea este formata din 5 trupuri de intravilan cu suprafata totala de 23 ha.

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC

UTR: ISe1- INSTITUTII SI SERVICII EXISTENTE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominată:

Dotari de interes public, invatamant, cultura

Utilizari permise:

Consolidari, reparatii, extinderi, mansardari.

Se interzic locuințele colective.

Amenajari:

Spatii verzi 25% din incinta, terenuri de sport pentru învățământ.

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști specifici zonei.

Caracteristicile parcelor :

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

-

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pazei:

-

Circulatii si accesuri:

Parcelele vor avea asigurat un acces minim de 3.5m.

Stationarea autovehiculelor se va face exclusiv in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte se va putea face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier, cu fața în direcția de ieșire.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

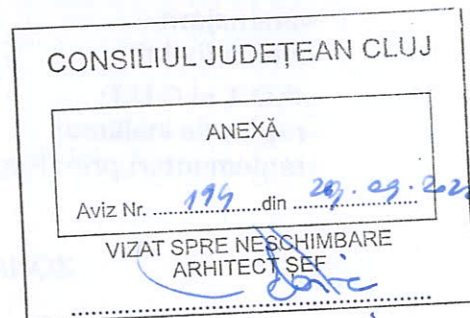
Amenajari exterioare:

-

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT maxim < 50%,

CUT maxim < 0,9



Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a cladirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fatade se va face de preferinta în planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

Spatii libere si plantate;

-

Echipe tehnico-edilitară:

-

Împrejmui:

-

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Ministerul Culturii si Cultelor, CNMI sectiunea 6 Transilvania pentru constructii in zona de protectie a Bisericii de Lemn monument de arhitectura

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 195 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEE

UTR: ISe2; ISe3 - INSTITUTII, CULTE

Amplasare:

T1 si T2 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Dotari de interes public, culte

Utilizari permise:

Extindere, mansardări, consolidări, reparații, împrejurări, locuințe de serviciu (case parohiale). Se interzic locuințele colective.

Amenajari:

Spatii verzi si alei.

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști.

Alte activități:

Invatamant cu specific cultului în care se oficiaza

Indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T:

POT= 50% și CUT< 0,9

Regim maxim de înălțime:

D+P+1E

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

Se interzic următoarele: parapeti din inox la locuințe.

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării în vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Circulații și accesuri:

Parcellele au asigurat un acces carosabil minim de 3 m.

Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va putea face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Competente de autorizare:

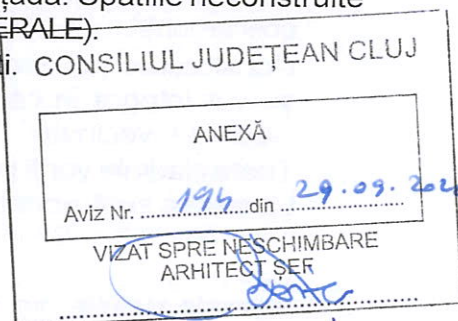
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, altă decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.



ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2; Le3 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1, T2, T3 – intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică producție

Utilizari permise:

Locuințe noi, Extinderea, etajarea și mansardarea locuințelor existente, reconversia locuințelor prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public, comerț, servicii, loisir, turism (inclusiv pensiuni turistice) și mică producție, anexe.

Utilizari interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, industriale cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blănă) depozite en gros, cu trafic intens, producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea funcțiuni permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respective.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi, clădirile a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ	
Aviz Nr. 196	din 29.09.2022
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulații si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3 m.

Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajări:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri sport, in incinta proprietatii.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.

POT= 35%,

CUT< 0,9

Regim maxim de inaltime:

S(D)+P+1+M.

Aspectul exterior al cladirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. fără culori saturate, nespecifice zonei.

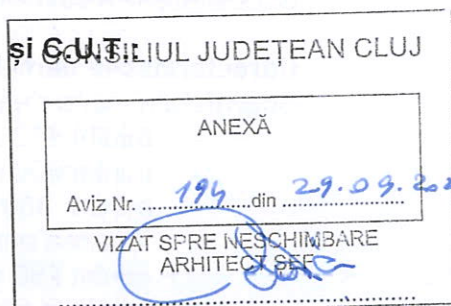
Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de



mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatica și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE). Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine de acumulare hidraizolate de capacitate stabilite de Agenția Teritorială de Mediu.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m. Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare.

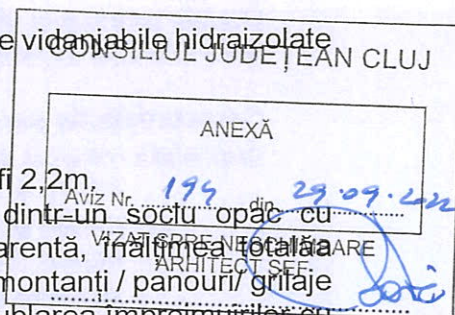
Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Le.



UTR Lp1; Lp2; Lp3 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare: T1 – intravilan

Funcțiunea propusa:

Locuinte si functiuni complementare

Utilizari permise:

Locuinte, dotari publice, case de vacanta, pensiuni turistice, extinderea, etajarea si mansardarea locuintelor existents, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie si depozitare (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC), mica industrie.

Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, activitati cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozitare en gros > 200 mp/ADC, activitati cu trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto. Pentru constructiile sau parcelele cu mai mult de 2 unitati locative se interzice schimbarea de destinatie a urmatoarelor incaperi: spatiile de depozitare, garajele, anexele comune, spalatoriile, uscatoriile, casele de scară, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea. Sunt interzise locuintele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren în urmatoarele situatii:

- minim 450 mp pentru locuinte unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuinte cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte functiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situatiile în care sunt mai multe cladiri pe aceasi parcela
- minim 12m pentru cladiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcela să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

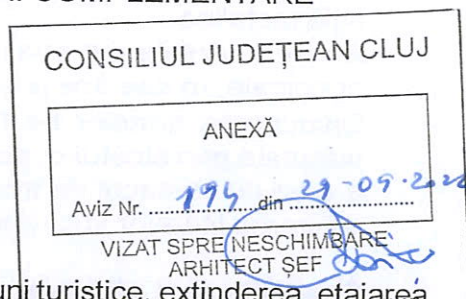
Pentru locuinte individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioară ale parcelei:

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia sa asigure retragere de minim 3 m față de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa



construcția nouă pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT= 35%

CUT< 0,9

Regim maxim de înălțime:

S(D)+ P+1+M.

Aspectul exterior al clădirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapetei din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2012

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEF

se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la retelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor si revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacități stabilite de Agenția Teritorială de Mediu.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totalăa gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatrănaturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare.

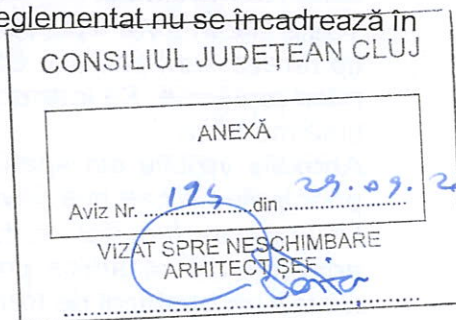
Competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Ministerul Culturii si Cultelor, CNMI sectiunea 6 Transilvania pentru constructii in zona de protectie.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu.

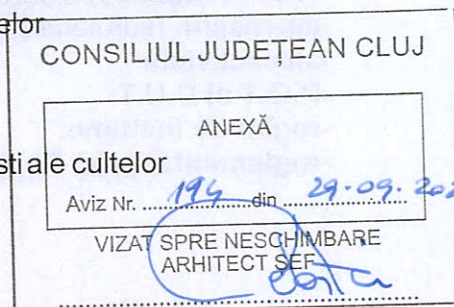
Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Lp.



ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

UTR: Gce1

- amplasare:** T2 - intravilan
- functiunea dominanta:** Gospodarie comunală, cimitire
- utilizari permise:** Activitati legate de inhumarea persoanelor decedate, constructii funerare, intretinerea mormintelor, monumentelor si pietrelor funerare
- amenajari:** Spatii verzi 10-15% din suprafata cimitirelor
- alte activitati:-**
- P.O.T si C.U.T:-**
- regim de inaltime:-**
- reglementari prin:** Regulamente si dogme bisericessti ale cultelor



UTR: Gce2

- amplasare:** T4 - intravilan
- functiunea dominanta:** Gospodarie comunală, captari si rezervoare de apa
- utilizari permise:** Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor
- amenajări:** Spatii verzi plantate pe conturul incintei pentru reducerea impactului vizual negativ, alei interioare
- alte activitati:-**
- P.O.T si C.U.T:** POT max = 80%, CUT max = 1
- regim de inaltime:-**
- reglementari prin:** Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind calitatea apei si zonele de protectie

UTR: Gcp1

- amplasare:** TS - intravilan
- functiunea propusa:** Gospodarie comunală, statie de epurare
- utilizari permise:** Intretinerea, repararea instalatiilor si utilajelor
- amenajari:** Spatii verzi plantate pe conturul incintei pentru reducerea impactului vizual negativ, alei interioare
- alte activitati:-**
- P.O.T si C.U.T:** POT max = 80%, CUT max = 1
- regim de inaltime:-**
- competente de avizare:** Comuna Apahida pt. CU si PAC, AN "Apele Romane"
- reglementari prin:** Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic, norme sanitare privind epurarea apelor si zonele de protectie

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

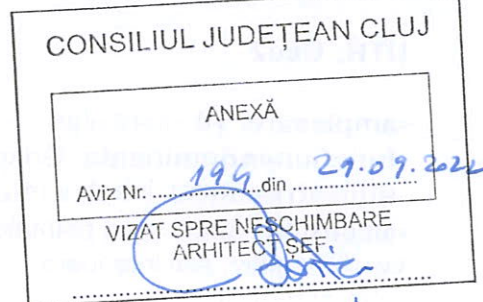
UTR: Cr-c

- amplasare:** In toate trupurile din intravilanul localitatii
- localizare:** Drumuri comunale, drumuri interioare, strazi si ulite locale
- functiunea dominanta:** Circulatie
- utilizari permise:** Extindere si modernizare reparare carosabil, lucrari de protectie, construire, reparare si intretinere podete si rigole
- amenajari:** Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera
- alte activitati:-**
- P.O.T si C.U.T:-**
- regim de inaltime:-**
- competente de avizare/autorizare:** Consiliul Local Apahida
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si proiect tehnic

ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA

UTR: H

- amplasare:** Cursurile de apa din intravilan
- functiunea dominanta:** Ape curgatoare
- utilizari permise:** Amenajari hidrotehnice, regularizari, protejarea si amenajarea malurilor, lucrari de arta, repararea si intretinerea acestora
- amenajari:** Hidrotehnice
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:**
- reglementat prin:** Regulamentul local de urbanism, legea apelor, legea mediului



LOCALITATEA CÂMPENEȘTI

Localitatea este formata din 3 trupuri de intravilan cu suprafata totala de 324 ha.

ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC

UTR: ISe1; ISe2 - INSTITUȚII ȘI SERVICII EXISTENTE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominată:

Dotari de interes public, învățământ, cultura

Utilizări permise:

Consolidări, reparații, extinderi, mansardări.

Se interzic locuințele colective.

Amenajări:

Spații verzi 25% din incinta, terenuri de sport pentru învățământ.

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Alte activități:

Locuințe de serviciu

Indicatori urbanistici P.O.T și C.U.T:

POT maxim < 60%,

CUT maxim < 1

Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

Se interzic următoarele: parapetei din inox la locuințe.

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

Circulații și accesuri:

Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va putea face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

Competente de avizare: Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru orice intervenție asupra structurii construcțiilor existente

Reglementări prin: Regulamentul local de urbanism

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>196</u> din <u>29.09.2012</u>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

UTR: ISe3 - INSTITUTII, CULTE

Amplasare:

T1 – intravilan, Biserica Ortodoxă

Funcțiunea dominantă:

Dotări de interes public, cultura culte.

Utilizări permise:

Consolidări, reparații, împrejurări.

Amenajări:

Spații verzi și alei.

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE). Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Alte activități: Învățământ cu specific cultului în care se oficiază

Indicatori urbanistici P.O.T și C.U.T:

se mențin cei existenți.

Regim maxim de înălțime:

nu este cazul.

Aspectul exterior al clădirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.
- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.
- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.
- Se interzic următoarele: parapeți din inox la locuințe.
- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

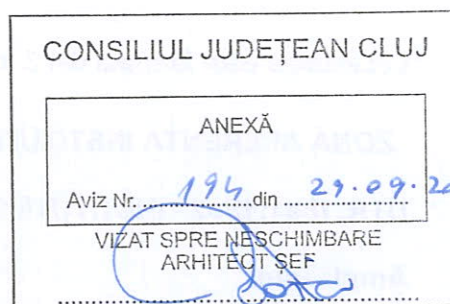
Circulații și accese:

- Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.
- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va putea face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.
- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Competențe de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC.

Competențe de avizare: Ministerul Culturii și Cultelor.

Reglementări prin: Regulamentul local de urbanism. Regulamente și dogme bisericești.



UTR: ISe4 - INSTITUTII, CULTE

-amplasare: T1 - intravilan, complex monahal

-funcțiunea dominantă: Cultura, culte, locuire monahala, dotări pentru turism ecumenic

-utilizări permise: Biserici, mănăstiri, locuințe, dotări pentru turism ecumenic, învățământ ecumenic, muzee, spații expoziționale, consolidări, reparații, împrejurări

-amenajari: Spatii verzi si alei se va avea in vedere pastrarea unui culoar liber in jurul bisericii/manastire de minim 4 m pentru inconjurul bisericii de catre credinciosi.

- Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

- Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști.

-alte activitati: Nu este cazul

-P.O.T si C.U.T: POT = 60 %, CUT < 1

-regim maxim de inaltime: S(D)+P+2.

-aspectul exterior al cladirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

- Acoperişurile vor fi de tip şarpantă şi vor avea panta de minim 15 grade şi maximum 70 grade şi vor fi finisate cu ţiglă ceramică sau tablă falţuită. Prin excepţie, se acceptă acoperiş cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conţine plante specifice zonei.

- Faţadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

- Tâmplăriile vor avea nuanţele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

- Se interzic urmatoarele: parapeţi din inox la locuinţe.

- Se încurajează volumetriile şi compoziţiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulatii si accese:

- Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

- Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte se va poate face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcţie de destinaţia construcţiilor şi este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si DTAC

-competente de avizare: Ministerul Culturii si Cultelor

-reglementari prin:

Plan Urbanistic de Detaliu Regulamente si dogme bisericesti

ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1 - Le4 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 si T2- intravilan

Funcțiunea dominanta:

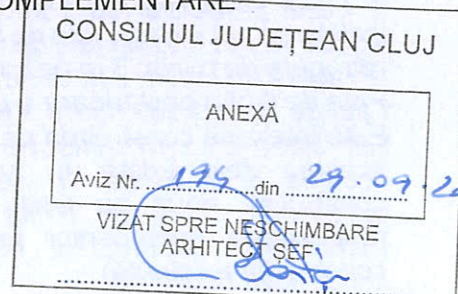
Locuinte, servicii, comert, mica productie

Utilizari permise:

Locuinte, dotari de interes public, extinderea, etajarea, reconversia locuintelor existente prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor de interes public, comert, servicii, loisir, turism, mica productie, anexe gospodaresti

Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, cu



risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozite en gros, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere si reparatii auto.

Pentru constructiile sau parcelele cu cel mult 2 unitati locative se interzice schimbarea de destinatie a urmatoarelor incaperi: spatiile de depozitare, garajele, anexele comune, spalatoriile, uscatoriile, casele de scară, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea

Sunt interzise locuintele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren in urmatoarele situatii:

- minim 450 mp pentru locuinte unifamiliale.

- minim 800 mp pentru locuinte cuplate.

- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte functii decât locuirea permise prin regulament.

- minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte functii decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situatiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcela

- minim 12m pentru clădiri cuplate.

- minim 12m pentru cladiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi, cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuinte individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa.

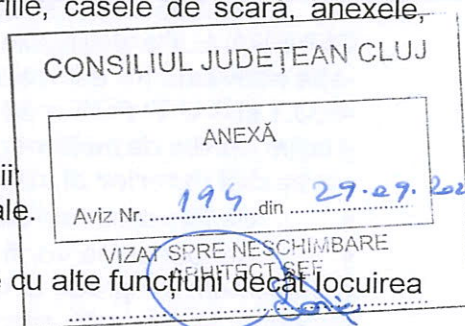
Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulatii si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.



Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajari:

Spatii verzi si agrement locuri joaca, terenuri sport, toate în incinta proprietatii

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT= 35%

CUT< 0,9

Regim maxim de inaltime

S(D)+P+1+M

Aspectul exterior al cladirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respectiv de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a cladirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi e azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

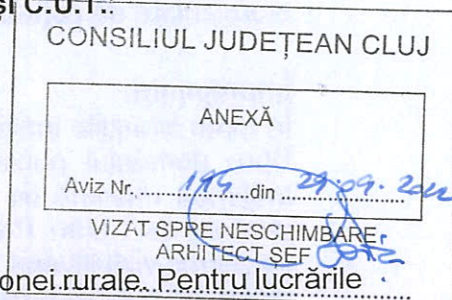
Disponerea firmelor pe fatade se va face de preferinta în planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști specifi zonei.



Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la retelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor si revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacitate stabilite de Agenția Teritorială de Mediu

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, AN "Apele Romane" pentru obiectivele situate pe loturi cu front la strazile Lacului, Manastirii (T1) si Lacurilor (T2).

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu.

Pentru crearea microfermelor cu capacitati mai mari de 10 vite, 20 porci, 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 de caini si peste 20 animale de blana se vor solicita Planuri Urbanistice de Detaliu si studii de impact asupra factorilor de mediu.

UTR: Lp1 - Lp7 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE**Amplasare:**

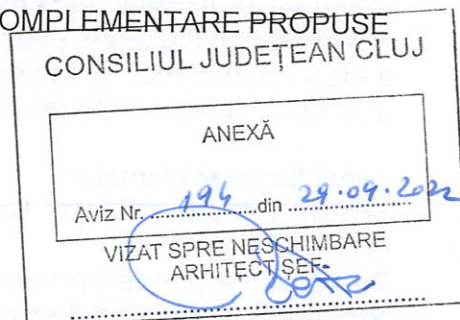
T1, T2 - intravilan

Funcțiunea propusa:

Locuinte si functiuni complementare

Utilizari permise:

Locuinte, dotari publice, case de vacanta, pensiuni turistice, extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie, depozite (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC), Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotari si echipamente de cartier la nivelul Lp1.



Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitati agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozitare en gros > 200 mp /ADC, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto.

Pentru constructiile sau parcelele cu cel mult 2 unitati locative se interzice schimbarea de destinatie a urmatoarelor incaperi: spatiile de depozitare, garajele, anexele comune, spalatoriile, uscatoriile, casele de scară, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea
Sunt interzise locuintele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren in urmatoarele situatii:

- minim 450 mp pentru locuinte unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuinte cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte functiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 300 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanta.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situatiile in care sunt mai multe cladiri pe aceasi parcela
- minim 12m pentru cladiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.
- minim 10m, pentru case de vacanta.
- minim 10 m (la o strada), pentru parcelele de colt.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcela să fie compensata spatului verde comun propus prin PUZ, in cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi, cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent

Adancimea maxima de construire fata de aliniamentul la strada este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuinte individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regula locala de amplasare a cladirilor, aceasta regula se va impune ca solutie de mobilare a parcelei.

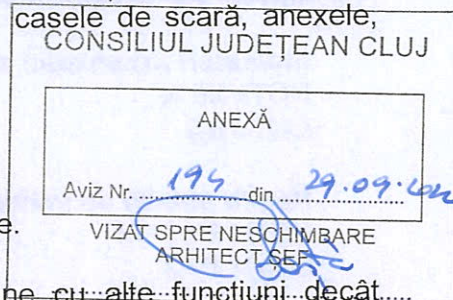
Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja exista. In aceasta situatie, este obligatoriu a se amplasa constructia noua pe limita de proprietate, alipita de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor in vigoare (acord vecin si expertiza tehnica la



construcția existentă).

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

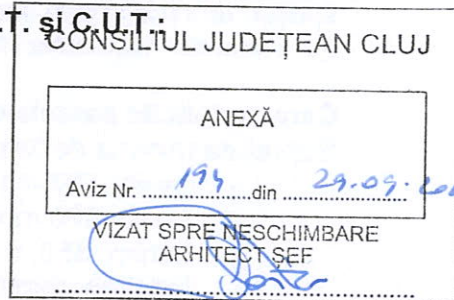
POT= 35 %

CUT < 0,9

Regim maxim de înălțime:

S(D)+ P+1+ M

S(D)+ P+2



Aspectul exterior al clădirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tămplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip șarpantă. Acoperisurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Echipare tehnico-edilitară:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața

fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb / gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, AN "Apele Române" pentru toate obiectivele propuse în UTR Lp5.

Reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu, respective prin studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice și de gospodărire a apelor.

ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

UTR: Ae1 și Ae2

-**amplasare:** T2 -intravilan

-**funcțiunea dominantă:** Unități agrozootehnice, unități specializate de piscicultură

-**utilizări permise:** Reconversia în unități de producție din aceeași sferă, servicii și depozitare nepoluante intervenții la construcții existente, refacutări, extinderi, supraetajări

-**amenajări:** Spații verzi și perdele plantate

-**alte activități:** Nu este cazul

-**restricții:** Schimbarea de destinație a subzonei se face prin PUZ

-**P.O.T și C.U.T:** POT maxim < 50%, CUT maxim < 0,9

-**regim maxim de înălțime:** Maxim S+P+1+M

-**competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-**competente de avizare:** Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru orice intervenție asupra structurii construcțiilor existente

-**reglementări prin:** Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea POT și CUT, Planuri Urbanistice Zonale pentru schimbări de destinație a UTR

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

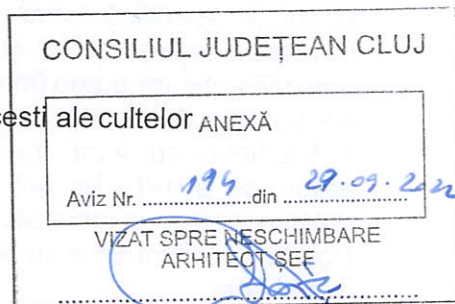
Aviz Nr. 196 din 29.02.2014

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

UTR: Gce1; Gce2

- amplasare:** T1 -intravilan
- functiunea dominanta:** Gospodarie comunala, cimitire
- utilizari permise:** Activitati legate de inhumarea persoanelor decedate, constructii funerare, intretinerea mormintelor, monumentelor si pietrelor funerare
- amenajari:** Spatii verzi 10-15% din suprafata cimitirelor
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:**
- reglementari prin:** Regulamente si dogme bisericessti ale cultelor ANEXĂ



UTR: Gce3; Gce4

- amplasare:** T2 -intravilan
- functiunea dominanta:** Gospodarie comunala, captari, rezervoare de apa, statii de pompe
- utilizari permise:** Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor
- amenajari:** Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T:** POT max = 80%, CUT max = 1
- regim de inaltime**
- reglementari prin:** Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind calitatea apei si zonele de protectie

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

UTR: Cr-c

- amplasare:** In toate trupurile din intravilanul localitatii
- localizare:** Drumuri comunale, drumuri interioare, strazi si ulite locale
- functiunea dominanta:** Circulatie
- utilizari permise:** Extindere si modernizare, reparare carosabil, impietruiri si lucrari de protectie, construire, reparare si intretinere podete si rigole
- amenajari:** Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:**
- competente de avizare/autorizare:** Consiliul Local Apahida
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si proiect ethnic

ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA

UTR: H

- amplasare:** Cursurile de apa din intravilan
- functiunea dominanta:** Ape curgatoare
- utilizari permise:** Amenajari hidrotehnice, regularizari, protejarea si amenajarea malurilor, lucrari de arta, repararea si intretinerea acestora

-amenajari: Hidrotehnice

-alte activitati:

-P.O.T si C.U.T:

-regim de inaltime:

-competente de avizare: Apele Romane

-reglementat prin: Regulamentul local de urbanism, legea apelor,

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 1975 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF,

LOCALITATEA CORPADEA

Localitatea este formata din 9 trupuri de intravilan cu suprafata totala de 171 ha.

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC**UTR: ISe1 - Institutii si servicii existente**

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominata: Dotari de interes public, invatamant, cultura, culte

-utilizari permise: Consolidari, reparatii, extinderi, mansardari. Se interzic locuințele colective.

-amenajari: Spatii verzi 25 % din incinta, terenuri sport pentru învătământ.

- Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

- Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei. (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști.

-alte activitati: Locuinte de serviciu

-P.O.T si C.U.T: POT < 60%, CUT < 1

-regim maxim de inaltime: S+P+1+M

-aspectul exterior al cladirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

- Se interzic urmatoarele: parapeți din inox la locuințe.

- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulatii si accese:

- Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

- Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte se va poate face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

competente de avizare: Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii asupra structurii constructiilor existente

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe2 - Institutii, culte

-amplasare: T1 - intravilan - Biserica Ortodoxa si cimitirul aferent

-functiunea dominanta: Dotari de interes public, cultura, culte.

-utilizari permise: Consolidari, reparatii, imprejmui, activitati legate de inhumarea persoanelor decedate, constructii funerare, intretinerea mormintelor, monumentelor

-amenajari: Spatii verzi si alei in cimitirul din incinta.

- Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

- Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști.

-alte activitati: Invatamant cu specific cultului in care se oficiaza

-P.O.T si C.U.T: POT si CUT se mentin

-regim maxim de inaltime: Nu este cazul.

-aspectul exterior al cladirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

- Se interzic urmatoarele: parapeți din inox la locuințe.

- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulații si accese:

- Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte se va poate face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

-competente de avizare: Ministerul Culturii si Cultelor
Regulamentul local de urbanism, Regulamente si dogme bisericești

UTR: ISe4 - Institutii, culte

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta:

Dotari de interes public, cultura, culte (culte neoprotestante)

-utilizari permise: Extinderi, mansardari, consolidari, reparatii, imprejmui, locuinte. Se interzic locuințele colective.

-amenajari: Spatii verzi si alei

-alte activitati: Invatamant cu specific cultului in care se oficiaza

-P.O.T si C.U.T: POT = 50% si CUT < 0,9

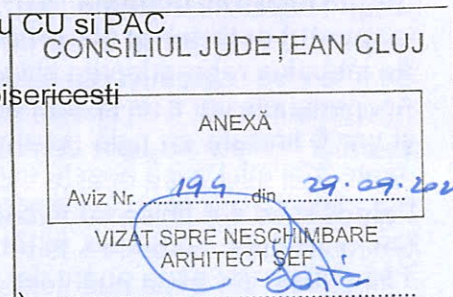
-regim maxim de inaltime: D+P+1E (M)

-aspectul exterior al cladirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în



asociere cu tencuiala sunt: cărămidă, lemn tratat sau piatră.

- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.
- Se interzic următoarele: parapeți din inox la locuințe.
- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

-circulații și accese:

- Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.
- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va putea face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.
- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-competente de avizare: Consiliul Județean, Ministerul Culturii și Cultelor

-reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe3 - Servicii și comerț

-amplasare: T1 - intravilan

-funcțiunea dominată: Servicii de interes public

-utilizări permise:

Comerț, alimentație publică, consolidări, reparații, extinderi

-amenajări: Spații verzi 10% din incintă.

- Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.
- Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști.

-alte activități: Locuințe, pensiuni turistice, unități de alimentație publică

-P.O.T și C.U.T: POT < 50%, CUT < 0,9

-regim maxim de înălțime: S+P+1+M

-aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei. Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămidă, lemn tratat sau piatră.

Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

Se interzic următoarele: parapeți din inox la locuințe.

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulații și accese:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

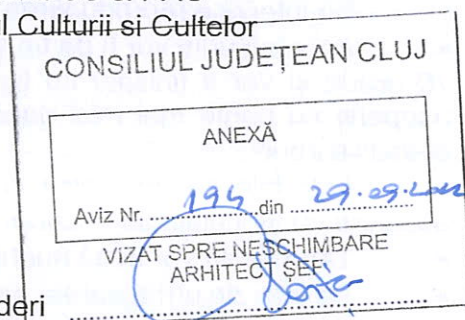
Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va putea face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-competente de avizare: Consiliul Județean Cluj

-reglementări Regulamentul local de urbanism



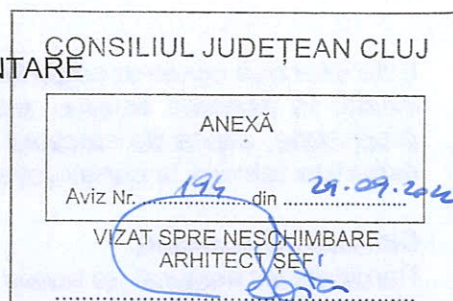
UTR: Le1- Le10 - LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 si T2- intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică producție



Utilizari permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea reconversia locuințelor existente prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public, comerț, servicii, loisir, turism (inclusiv pensiuni turistice) și mică producție anexe gospodărești.

Utilizari interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 păsări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blănă), depozite en gros, cu trafic intens, producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto. Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv

Amplasarea construcțiilor față de dealiniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi. Clădirile a căror înălțime depășesc distanța dintre aliniamente se vor retrage cu 4 m față de aliniament

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă.

Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu excepția cazurilor în care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția nouă pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajări:

Spatii verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport toate în incinta proprietății

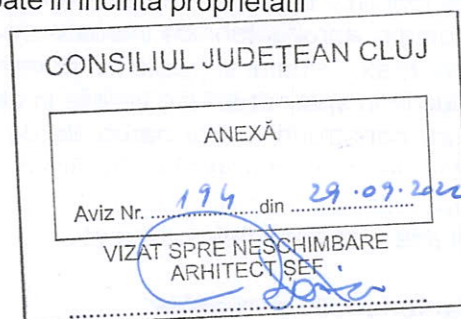
Indicatori de ocupare a terenului:

POT maxim 35%

CUT < 0,9

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+1+M.



Aspectul exterior al clădirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere și plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști conform zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacitați stabilite de Agenția Teritorială de Mediu.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Pentru construcții noi propuse pe loturi cu frontul la drumul național și pentru deschideri noi de acces la DN16 se va solicita Avizul DRDP-Cluj.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.

Pentru crearea microfermelor cu capacități mai mari de 10 de vite, 20 porci, 100 pasări, 200 iepuri, canise cu peste 20 de câini și peste 20 animale de blana se vor solicita Planuri Urbanistice Zonale și studii de impact asupra factorilor de mediu.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 196 din 29.09.2022	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEF	

UTR: Lp1 - Lp13 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea propusa: Locuinte si functiuni complementare

Utilizari permise:

Locuinte, dotari publice, case de vacanta, pensiuni turistice ~~extinderea, etajarea si mansardarea~~ locuintelor, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie si depozitare (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC)

Prin PUZ se vor stabili dotari si echipamentede cartier in UTR Lp10, Lp11 si Lp12

Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuit: activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozite en gros > 200 mp/ADC, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise, vizibile in spatii publice, stații de întreținere și reparații auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelor:

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanță.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.
- minim 10m, pentru case de vacanță.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colt.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

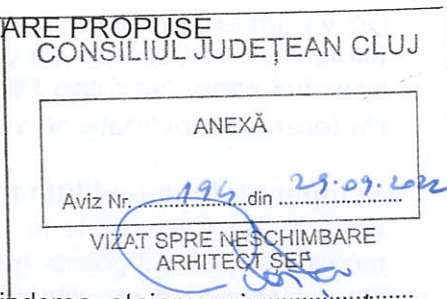
Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi, cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale pazei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu



jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulatii si accesuri:

Parcelatele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joaca, terenuri sport în incinta proprietății.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT= 35%

CUT <0,9

Regim maxim de inaltime:

S(D)+ P+1+ M

(D)+ P+2

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 196 din 29.09.2011	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

Aspectul exterior al cladirilor

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanata. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor. Pentru construcții noi propuse pe loturi cu frontul la drumul național și pentru deschideri noi de acces la DN16 se va solicita Avizul DRDP Cluj.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Lp.

ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE**UTR: IDe1**

-amplasare: T1 - intravilan, moara

-funcțiunea dominantă: Industrie, depozitare, servicii

-utilizari permise: Producție, depozitare, servicii, comerț, intervenții la construcții existente,

reconversi, refatadizari, extinderi, supraetajari.

-utilizari interzise: Activitati poluante

-amenajari: Spatii verzi 10% din suprafata lotului, zone plantate de protectie

-alte activitati: Reconversie functionalainclusiv locuinte si dotari turistice

-indicatori de utilizare a terenului: POT maxim < 50%, CUT < 1,0

-regim maxim de inaltime: Maxim S+P+1+M

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

-reglementari prin: PUZ pentru orice interventie care modifica POT si CUT

ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

UTR: Gce1; Gce2

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Gospodarie comunala, cimitire

-utilizari permise: Activitati legate de inhumarea persoanelor decedate, constructii funerare, intretinerea mormintelor, monumentelor si pietrelor funerare

-amenajari: Spatii verzi 10-15% din suprafata cimitirelor

-alte activitati:

-P.O.T si C.U.T:

-regim de inaltime:

-reglementari prin: Regulamente si dogme bisericesci ale cultelor

UTR: Gce3; Gce4; Gees; Gce6

-amplasare: T7, T6, T4 si T3 - intravilan

-functiunea dominanta: Gospodarie comunala, captari si rezervoare de apa Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor

-utilizari permise:

-amenajari:

-alte activitati:

-P.O.T si C.U.T:

-regim de inaltime

-competente de avizare:

Gospodarie comunala, captari si rezervoare de apa Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare

-reglementari prin: Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind calitatea apei si zonele de protectie

UTR: Gcp1

-amplasare: T4 - intravilan

-functiunea propusa: Gospodarie comunala, captari si rezervoare de apa

-utilizari permise: Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor

-amenajari: Spatii verzi plantate pe conturul incintei pentru reducerea impactului vizual negativ, alei interioare

-alte activitati:

-P.O.T si C.U.T: POT max = 80%, CUT max = 1

-regim de inaltime

-reglementari prin: Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind calitatea apei si zonele de protectie

ZONA DE AGREMENT

UTR: SPe1

- amplasare:** T1- intravilan
- functiunea dominanta:** Sport si agrement
- utilizari permise:** Modernizarea bazei sportive, constructii specifice
- amenajari:** Spatii verzi, locuri de joaca pentru copii
- alte activitati:** Sporturi diverse si jocuri colective
- P.O.T si C.U.T:** Se stabilesc prin PUZ
- regim de inaltime:** Se stabilesc prin PUZ
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- reglementari prin:** Plan Urbanistic Zonal pentru constructii noi

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI COMUNICATII SPECIALE

UTR: Cr-DN

- amplasare:** T1- intravilan
- localizare:** Drumul national
- functiunea dominanta:** Circulatie rutiera
- utilizari permise:** Reabilitari, modernizari, reparatii, lucrari specifice de intretinere.
- amenajari:** Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera
- P.O.T si C.U.T:** Nu e cazul
- regim de inaltime:-**
- competente de avizare/autorizare:** DRDP Cluj
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism, Legea 82/1998

UTR: Cr-DJ

- amplasare:** T1- intravilan
- localizare:** Drumul judetean
- functiunea dominanta :** Circulatie rutiera
- utilizari permise:** Reabilitari, modernizari, reparatii, lucrari de intretinere specifice.
- amenajari:** Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera
- P.O.T si C.U.T:** Nu e cazul
- Regim de inaltime:-**
- competente de avizare/autorizare:** DRDP Cluj
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism, Legea 82/1998.

UTR: Cr-c

- amplasare:** In toate trupurile din intravilanul localitatii
- localizare:** Drumuri comunale, drumuri interioare, strazi locale
- functiunea dominanta:** Circulatie
- utilizari permise:** Extindere si modernizare, reparare carosabil, impietruiri.
- amenajari:** Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera
- P.O.T si C.U.T:-**
- regim de inaltime:-**
- competente de avizare/autorizare:** Consiliul Local Apahida
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si proiect etnic

UTR: ISTM1, ISTM2

- amplasare:** TS - intravilan
- functiunea dominanta:** Zone aferente comunicatiilor speciale, statie telefonie mobila
- utilizari permise:** Modernizarea si intretinerea echipamentelor
- amenajari:-**
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:** Se stabilesc prin proiect
- competente de autorizare:** Consiliul Judetean Cluj
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si legislatia specifica

ZONA TERENURILOR DEGRADATE

UTR:N

- amplasare:** T1- intravilan
- functiunea dominanta:** Terenuri degradate
- utilizari permise:** Amenajari silvice
- amenajari:** Terasări, plantații de protecție pentru stoparea eroziunii
- P.O.T si C.U.T:-**
- regim de înăltime:-**
- competente de avizare:** Consiliul Local al Comunei Apahida
- reglementat prin:** Regulamentul local de urbanism, legea apelor, legea mediului

ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA

UTR: H

- amplasare:** Cursurile de apa din intravilan
- functiunea dominanta:** Ape curgatoare
- utilizari permise:** Amenajari hidrotehnice, regularizari, lucrari de protejare si amenajare a malurilor, lucrari de arta, repararea si intretinerea acestora
- amenajari:** Hidrotehnice
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:**
- competente de avizare:** Consiliul Judetean Cluj
- reglementat prin:** Regulament local de urbanism, legea apelor, legea mediului

LOCALITATEA DEZMIR

Localitatea este formata din 3 trupuri de intravilan cu suprafata totala de 490 ha.

ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC

UTR: ISe1; ISe3 - INSTITUTII SI SERVICII EXISTENTE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominată:

Dotari de interes public, invatamant, cultura, comerț. Se interzic locuințele colective.

Utilizari permise: Consolidari, reparatii, extinderi, mansardari.

Amenajari: Spatii verzi 25% din incinta, terenuri de sport pentru invatamant.

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei. (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Alte activități:

Nu este cazul

P.O.T si C.U.T:

POT maxim < 60%

CUT maxim < 1

Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.
- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.
- Se interzic următoarele: parapeti din inox la locuințe.
- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

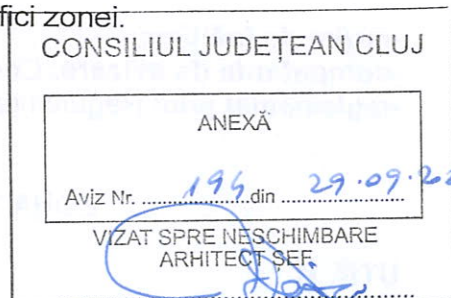
-circulații și accese:

- Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.
- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va poate face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.
- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-competente de avizare: Consiliul Județean Cluj pentru documentatii de urbanism conform Anexei nr. 1 din Legea 350/200, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru orice intervenție asupra structurii construcțiilor existente

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism



UTR: ISe2 - Institutii, culte

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Dotari de interes public, cultura, culte

-utilizari permise: Consolidari, reparatii, extinderi, locuinte de serviciu

-amenajari: Spatii verzi 25 % din incinta.

- Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

- Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști.

-alte activitati: Invatamant cu specific cultului in care se oficiaza

-P.O.T si C.U.T: POT = 50% si CUT < 1

-aspectul exterior al cladirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulații si accese:

- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va poate face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-regim maxim de inaltime: D+P+1+M

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC Consiliul Județean

-competente de avizare: Ministerul Culturii și Cultelor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism.

UTR: ISe4 - Servicii turistice, comert, alimentatie publica

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominata: Servicii se interes public

-utilizari permise: Comert, alimentatie publica, turism, consolidări reparatii, extinderi

-amenajari: Spatii verzi 10 % din incinta, terenuri sport, locuri de joaca si agrement

-alte activitati: Nu este cazul

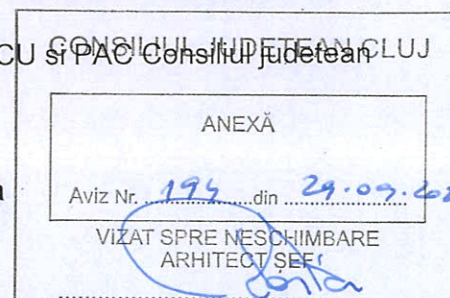
-P.O.T si C.U.T: POT maxim < 70%, CUT maxim < 1

-aspectul exterior al cladirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.



- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.
- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulații și accese:

- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va putea face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.
- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-regim maxim de înălțime: S+P+1+M. Înălțimea maximă nu va depăși 15 m. Pentru înălțimi mai mari se va solicita Avizul Autorității Aeronautice Civile

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-competente de avizare: Consiliul Județean Cluj

-reglementări prin: Plan Urbanistic de Detaliu

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 194 din 29.09.2022	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEE	

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2; Le5 - LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică producție.

Utilizări permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea locuințelor sau reconversia spațiilor existente prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public, comerț, servicii, loisir, turism, inclusiv pensiuni turistice, mică producție, anexe diferite

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 păsări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blănă), depozitare en gros, cu trafic intens, producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto. Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și altele asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

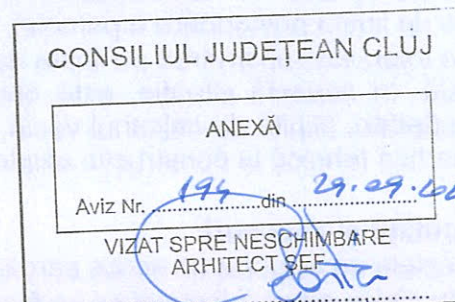
Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi; clădirile cu înălțimea mai mare ca distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m.



În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă.

Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu excepția cazurilor în care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția nouă pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri de sport, în incinta proprietății

Indicatori urbanistici de ocuparea terenului P.O.T. și C.U.T.

POT = 35%

CUT < 0,9

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+1+M

Aspectul exterior al clădirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării în vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

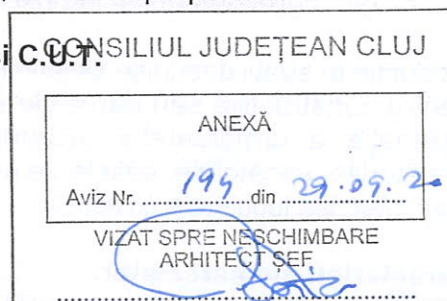
Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeti din inox și plăci de policarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperisuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.



Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitară:

Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacitate stabilite de Agenția Teritorială de Mediu.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

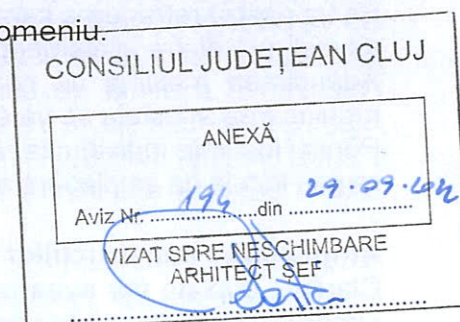
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor. Pentru construcții noi propuse pe loturi cu frontul la drumul național și pentru deschideri noi de acces la DN16 se va solicita Avizul DRDP Cluj.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.



UTR: Le3 - LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI DE CARTIER

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuinte, dotari de cartier, servicii, comerț, mică producție

Utilizari permise:

Locuinte izolate, cuplate, extinderea, etajarea, mansardarea clădirilor, reconversia locuințelor existente prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public, comerț, servicii, mică producție; anexe gospodărești.

Utilizari interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe; activități poluante, activități cu risc tehnologic, activități agrozootehnice, depozitare en gros, activități ce generează trafic intens, activități de producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto, spații noi pentru creșterea animalelor; se va urmări scoaterea treptată a creșterii animalelor din acest UTR.

Pentru construcțiile cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi; clădirile cu înălțimea mai mare ca distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția să asigure retragere de minim 3 m

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr.

194 din 29.07.2022

VIZAT SPRE NESCIMBARE
ARHITECT SEE

de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulații si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajari:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri sport, in incinta proprietatii

Zone verzi de protectie si bariere fonice pentru a face mai puțin simțita calea ferata.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T și C.U.T:

POT maxim 40 %

CUT < 1,0

Regim maxim de inaltime:

S(D)+P+2

S(D)+ P+1+M.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 195 din 29.07.2024

VIZAT SPRE NÉSCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

Aspectul exterior al cladirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacitate stabilite de Agenția Teritorială de Mediu

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb / gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate / autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire / desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor. Pentru construcții noi propuse pe loturi cu frontul la drumul național și pentru deschideri noi de acces la DN16 se va solicita Avizul DRDP Cluj.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 194 din 29.09.2022	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

UTR: Le6 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe și funcțiuni complementare

Utilizări permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea și mansardarea locuințelor existente, anexe gospodărești, servicii, comerț, mică producție, depozitare (suprafața acestora nu va depăși 200 mp/ADC)

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe; activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blănă), depozitare en gros, activități care generează trafic intens, activități de producție în spații deschise, vizibile în spațiile publice, stații de întreținere auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristici ale parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

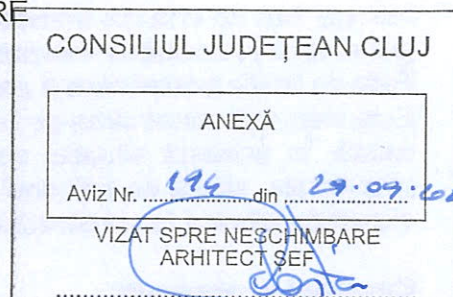
Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi; clădirile cu înălțimea mai mare ca distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanale alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot



retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia ca la etajelele superioare sa nu fie goluri spre vecinatatea imediata si sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa. Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajari:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, mini-terenuri de sport, toate in incinta proprietatii

Indicatori urbanistici de ocuparea terenului P.O.T. și Cu.U.T.:

POT= 35 %

CUT< 0,9

Regim maxim de inaltime:

S(D)+ P+1+ M.

Aspectul exterior al cladirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

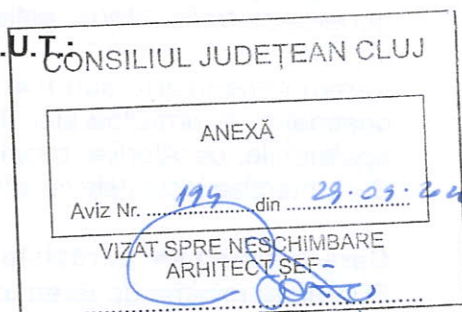
Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.



Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor si revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacitate stabilite de Agenția Teritorială de Mediu

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totalăa gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatrănaturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial în Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor. Pentru constructii noi propuse pe loturi cu frontul la drumul national si pentru deschideri noi de acces la DN16 se va solicita Avizul DRDP Cluj.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>174</u>	din <u>29.09.2022</u>
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEF	

UTR: Lp1; Lp2; Lp3 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea propusa:

Locuinte si functiuni complementare

Utilizari permise:

Locuinte, case de vacanta, extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie, depozitare (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC)

Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozite en gros > 200 mp/ADC, productie in spatii deschise, vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto.

Pentru constructiile sau parcelele cu cel mult 2 unitati locative se interzice schimbarea de destinatie a urmatoarelor incaperi: spatiile de depozitare, garajele, anexele comune, spalatoriile, uscatoriile, casele de scară, anexele, spatiile tehnice și alte asemenea

Sunt interzise locuintele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren în urmatoarele situatii:

- minim 450 mp pentru locuinte unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuinte cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte functiuni decât locuirea permise prin regulament.
- inim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situatiile în care sunt mai multe cladiri pe aceeași parcela
- minim 12m pentru cladiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi; cladirile cu inaltimea mai mare ca distanta dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent

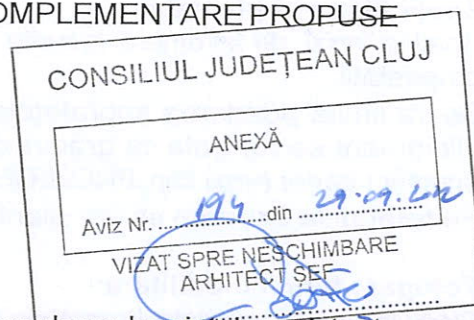
Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuinte individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a cladirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale pazelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa.



Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă)

Circulatii si accesuri

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajari:

Spații verzi și agrement, locuri joaca, terenuri sport în incinta proprietății.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T și C.U.T.

POT = 35%

CUT < 0,7

Regim maxim de inaltime:

S(D)+ P+1+ M.

Aspectul exterior al cladirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

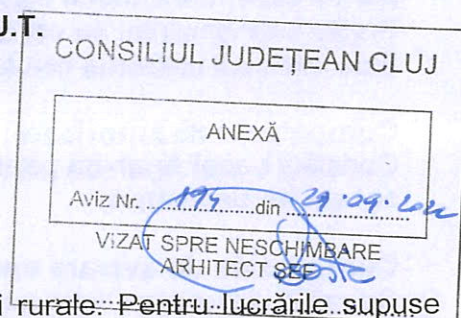
Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Echipare tehnico-edilitara:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua



de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Împrejmuiiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor. Pentru UTR Lp2 - studiu hidrogeologic.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Lp.

UTR: Lp4, Lp 5 - LOCUINȚE, CASE DE VACANȚĂ ȘI PENSIUNI PROPUSE

Amplasare:

T1 intravilan

Lp4 și Lp5 SUNT ZONE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z.

STUDIUL GEOTEHNIC SE VA VERIFICA LA CERINTA "A".

Funcțiunea propusa:

Locuințe și case de vacanță și pensiuni

Utilizari permise:

Locuințe, case de vacanță, extindere, etajare, mansardare...locuințe existente, anexe gospodărești, servicii turistice, dotări, dotări pentru agrement, sport

Utilizari interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zone; activități poluante, activități industriale cu risc

ANEXĂ

Aviz Nr. 124 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEF

tehnologic, activitatăți agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blana), care generează trafic intens, stații de întreținere și reparații auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanță
- minim 1000 mp pentru pensiuni turistice.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.
- minim 10 m pentru case de vacanță
- minim 20 mp pentru pensiuni turistice.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei strazi; clădirile cu înălțimea mai mare ca distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția ca să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă.

Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu excepția cazurilor în care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția nouă pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiză tehnică la construcția existentă).

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 176 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT = 35%

CUT < 0,7

Regim maxim de înălțime:

S(D)+ P+1+ M.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2012

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEF

Aspectul exterior al clădirilor:

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip șarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodărești, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitară:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap.

PREVEDERI GENERALE.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor.

Reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Lp.

ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII ȘI DEPOZITARE

UTR: IDe1

-**amplasare:** T1 - intravilan

-**funcțiunea dominantă:** Industrie, depozitare, servicii Producție, depozitare, servicii comerț

-**utilizări permise:** Intervenții la construcții existente, reconversii, refatadizări, extinderi, supraetajări.

-**utilizări interzise:** Locuințe

-**amenajări:** Spații verzi 10% din suprafața lotului, zone plantate de protecție

-**alte activități:** Comerț en-gros, reconversie funcțională

-**indicatori de utilizare a terenului:** POT maxim < 70%, CUT maxim < 1,0

-**regim maxim de înălțime:** S+P+1+M fără a depăși 15 m înălțime

-**competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-**competente de avizare:** Consiliul Județean Cluj pentru documentații de urbanism conform Anexei nr. 1 din Legea 350/2001

, Autoritatea Aeronautică Civilă, Grupul Județean de Pompieri "Avram Iancu" UTR cuprinde depozite de produse petroliere

-reglementări prin:

Planuri Urbanistice Zonale pentru orice intervenție care modifică POT și CUT

Planuri Urbanistice de Detaliu pentru lucrări de reconversii în incinte deja constituite

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 196 din 29.09.2014

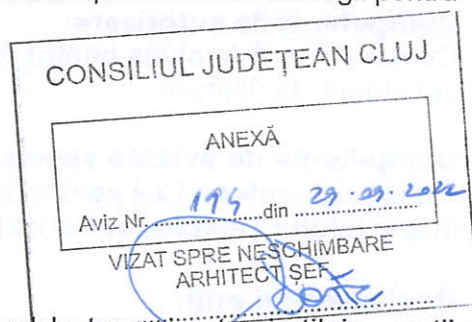
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

UTR: IDe2; IDe3

- amplasare:** T1 - intravilan
- functiunea dominanta:** Industrie nepoluanta, depozitare si servicii
- utilizari permise:** Productie nepoluanta, depozitare, servicii, comert, interventii la constructii existente, reconversii, refatadizar, i extinder, i supraetajari.
- utilizari interzise:** Spatii de productie cu ADC > 200 mp
- amenajari:** spatii verzi 15% din suprafata lotului
- alte activitati:** locuinte de serviciu, spatii verzi
- indicatori de utilizare a terenului:** POT < 40%, CUT < 0,9
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Consiliul Judetean Cluj pentru documentatii de urbanism conform Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru orice interventie asupra structurii constructiilor existente
- reglementari prin:** Planuri Urbanistice de Detaliu, avizate si aprobate conform legii pentru reconversii functionale la nivel de parcela.

UTR: IDe4; IDe5

- amplasare:** T1 - intravilan
- functiunea propusa:** Industrie, depozitare, servicii
- utilizari permise:** Productie, depozitare, servicii, comert
- utilizari interzise:** Locuinte
- amenajari:** spatii verzi 10% din suprafata lotului
- alte activitati:** comert en-gros, expozitii, locuinte de serviciu, targuri auto si utilaje, spatii de agrement, spatii si dotari de instruire si pregatire profesionala, cantine pentru personal si unitati medicale de medicina munci, i unitati de servicii bancare
- indicatori de utilizare a terenului:** POT maxim < 70%, CUT maxim < 1
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M dar nu va depasi 15 m inaltime
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Autoritatea Aeronautica Civila, Regionala CFR Cluj pentru zona de _protectie a caii ferate. Pentru Ide5 aviz DRDP Cluj
- reglementari prin:** PUD, PUG si RLU



UTR: IDp1

- amplasare:** T1 - intravilan
- functiunea propusa:** Industrie, depozitare, servicii
- utilizari permise:** Productie, depozitare, servicii, comert
- utilizari interzise:** Locuinte
- amenajari:** Spatii verzi 15% din suprafata lotului
- alte activitati:** Comert en-gros, expozitii, unitati de prestari servicii
- indicatori de utilizare a terenului:** POT < 70%, CUT < 1
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- reglementari prin:** PUZ si regulamente de urbanism avizate si aprobate

UTR: IDp2

- amplasare:** T1 -intravilan
- functiunea propusa:** Depozitare, servicii, comert en-gros, servicii bancare
- utilizari permise:** Centru de Marketing, obiectiv in administrarea Consiliului Judetean
- utilizari interzise:** Locuinte
- amenajari:** Prin proiect tehnic
- alte activitati:** Comert en-gros, expozitii, unitati de prestari servicii
- indicatori de utilizare a terenului:** se vor stabili prin PUZ
- regim maxim de inaltime:** se va stabili prin PUZ
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Consiliul Judetean Cluj pentru documentatii de urbanism conform Anexei nr. 1 din Legea 350/2001
- reglementari prin:** Plan Urbanistic Zonal si regulament de urbanism avizate si aprobate conform legii pentru orice reconversie sau schimbare de destinatie.

ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

UTR: Ae1

- amplasare:** T1 -intravilan
- functiunea dominanta:** Unitati agroindustriale, prelucrarea laptelui, pepiniere silvice
- utilizari permise:** Reconversia in unitati de productie, servicii si depozitare nepoluante, interventii la constructii existente, refatadizari, extinderi, supraetajari
- amenajari:** Spatii verzi si perdele plantate
- alte activitati:** Reconversia zonei de productie produse din lapte in comert en- gros, spatii si dotari de instruire si pregatire profesionala
- restrictii:** Orice interventie privind schimbarea de destinatie a subzonei se face prin PUZ
- P.O.T si C.U.T:** POT < 70%, CUT < 1
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M fără a depăși 15 m inaltime
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Consiliul Judetean Cluj pentru documentatii de urbanism conform Anexei nr. 1 din Legea 350/2001
Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru orice interventie asupra structurii constructiilor, Autoritatea Aeronautica Civila
- reglementari prin:** PUZ pentru interventii ce modifica POT si CUT existent, PUZ pentru schimbari de destinatie a UTR

UTR: Ae2 si Ae3

- amplasare:** T1 -intravilan
- functiunea dominanta:** Unitati agrozootehnice, unitati specializate in cultura ciupercilor
- utilizari permise:** Reconversia in unitati de productie din aceasi sfera, servicii si depozitare nepoluante interventii la constructii existente, refatadizari, extinderi, supraetajari
- amenajari:** Spatii verzi si perdele plantate
- alte activitati:** Nu este cazul
- restrictii:** Orice interventie privind schimbarea de destinatie a subzonei se face prin PUZ
- P.O.T si C.U.T:** POT < 70%, CUT < 1
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru orice interventie asupra structurii constructiilor existente

-**reglementari prin:** Planuri Urbanistice Zonale pentru interventii ce modifica POT si CUT existent. Planuri Urbanistice Zonale pentru schimbari de destinatie a UTR.

ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

UTR: Gce1; Gce4

-**amplasare:** T1 si T3 - intravilan

-**functiunea dominanta:** Gospodarie comunala, captari si rezervoare de apa

-**utilizari permise:** Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor

-**amenajari:** Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare

-**alte activitati:**

-**P.O.T si C.U.T:** P.O.T. max – 80 %, CUT max = 1

-**regim de inaltime**

-**reglementari prin:** Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind calitatea apei si zonele de protectie.

UTR: Gce2

-**amplasare:** T1 - intravilan

-**functiunea dominanta:** Gospodarie comunala, cimitire

-**utilizari permise:** Activitati legate de inhumarea persoanelor decedate, constructii funerare, intretinerea mormintelor, monumentelor si pietrelor funerare

-**amenajari:** Spatii verzi 10-15% din suprafata cimitirelor

-**alte activitati:**

-**P.O.T si C.U.T:**

-**regim de inaltime:**

-**reglementari prin:** Regulamente si dogme bisericesci ale cultelor

UTR: Gce3

-**amplasare:** T1 - intravilan

-**functiunea dominanta:** Gospodarie comunala, statie reglare gaze naturale

-**utilizari permise:** Intretinerea si repararea instalatiilor si utilajelor

-**amenajari:** Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare

-**alte activitati:**

-**P.O.T si C.U.T:** P.O.T. max – 80 %, CUT max = 1

-**regim de inaltime:** -

-**reglementari prin:** Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic.

UTR: Gcp1

-**amplasare:** T1 - intravilan

-**functiunea propusa:** Gospodarie comunala, rampa ecologica de depozitare a deseurilor si statii complexe de prelucrare si incinerare

-**utilizari permise:** Dotari specifice functiunii propuse

-**amenajari:** Spatii verzi plantate pe conturul incintei

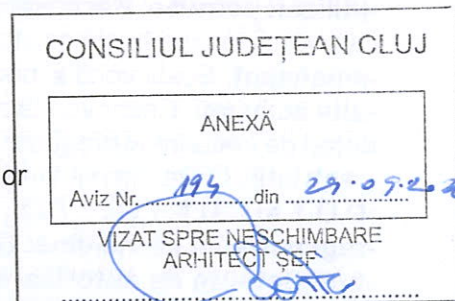
-**alte activitati:**

-**P.O.T si C.U.T:** se stabilesc prin PUZ.

-**regim de inaltime:** -

-**competente de avizare:** Agentia Teritoriala de Mediu

-**studii de specialitate:** Studii hidrogeologice, studii de impact asupra mediului



-reglementari prin: PUZ si regulament de urbanism, documentatia tehnica proiect tehnic (inclusiv D.D.E)

UTR: Gcp2; Gcp3; Gcp4

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea propusa: Gospodarie comunala, captari si rezervoare de apa

-utilizari permise: Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor

-amenajari: Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare

-alte activitati:-

-P.O.T si C.U.T: P.O.T. max – 80 %, CUT max = 1

-regim de inaltime:-

-reglementari prin: Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind calitatea apei si zonele de protectie.

UTR: Gcp5

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea propusa: Gospodarie comunala, statie de epurare

-utilizari permise: Intretinerea, repararea instalatiilor si utilajelor

-amenajari: Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare

-alte activitati:-

-P.O.T si C.U.T: P.O.T. max – 80 %, CUT max = 1

-regim de inaltime

-competente de avizare: AN "Apele Romane"

-reglementari prin: Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind epurarea apelor si zonele de protectie

ZONA DE AGREMENT, TURISM SI SPORT

UTR: SPe1

-amplasare: T1- intravilan

-functiunea dominanta: Plantatii, zona verde de protectie, sport, agrement

-utilizari permise: Plantatii si amenajari specifice, mobilier urban

-amenajari: Spatii verzi, alei

-alte activitati:-

-P.O.T si C.U.T:-

-regim de inaltime:-

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism si proiect ethnic

UTR: SPe3

-amplasare: T1- intravilan

-functiunea dominanta: Padure de protectie si agrement

-utilizari permise: Plantatii si amenajari specifice in regim silvic

-amenajari: Amenajari silvice.

-alte activitati:-

-P.O.T si C.U.T:-

-regim de inaltime:-

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2021

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

UTR: SPe2

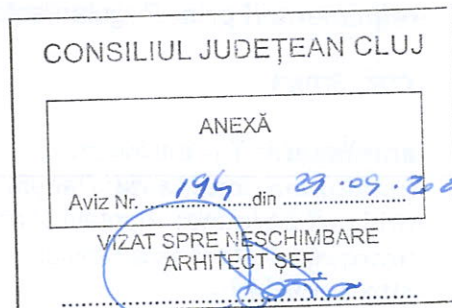
- amplasare:** T1 intravilan
- functiunea dominanta:** sport și agrement
- utilizari permise:** Modernizarea terenului si bazei sportive, constructii specifice
- amenajari:** Spatii verzi, locuri de joaca pentru copii
- alte activitati:** Sporturi diverse si jocuri colective
- P.O.T si C.U.T:** Se stabilesc prin PUZ
- regim de inaltime:** Se va stabili prin PUZ
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Autoritatea Aeronautica Civila
- reglementari prin:** PUZ

UTR: SPe4; SPe5

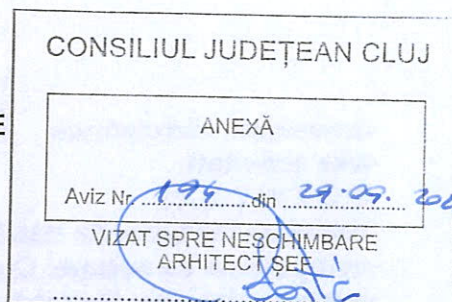
- amplasare:** T1- intravilan, Aeroclubul "Traian Darjan"
- functiunea dominanta:** Sport si agrement
- utilizari permise:** Modernizarea pistei si constructiilor existente, baze sportive specifice
- amenajari:** Se vor stabili prin PUZ
- alte activitati:** In UTR SPe5 spatii verzi, hangare alei spatii de cazare si instruire
- P.O.T si C.U.T:** Se vor stabili prin PUZ
- regim de inaltime:** Se va stabili prin PUZ
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Autoritatea Aeronautica Civila
- reglementari prin:** Plan Urbanistic Zonal

UTR: SPp1- SPp3

- amplasare:** T1- intravilan
- functiunea dominanta:** Parcuri, zona verde de protectie, sport, agrement
- utilizari permise:** Plantatii si amenajari specifice, mobilier urban, spatii de joaca pentru copii, miniterenuri de sport
- amenajari:** Spatii verzi, alei.
- alte activitati:** Sporturi diverse si jocuri colective
- P.O.T si C.U.T:-**
- Spatii verzi, alei.**
- regim de inaltime:** Se stabileste prin proiect
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC, Autoritatea Aeronautica Civila pentru UTR SPp1
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si proiect tehnic



ZONA CAILOR DE COMUNICATIE



UTR: Cr-DJ

- amplasare:** T1- intravilan
- localizare:** Drumul judetean
- functiunea dominanta:** Circulatie rutiera
- utilizari permise:** Reabilitări modernizari, reparatii, lucrari de intretinere specifice.
- amenajari:** amenajari specifice cailor de circulatie rutiera
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T.:**
- regim de inaltime:**
- competente de avizare/autorizare:** DRDP - Consiliul Judetean Cluj
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism, Legea 82/1998

UTR: Cr-c

- amplasare:** In toate trupurile din intravilanul localitatii
- localizare:** Drumuri comunale, drumuri interioare, strazi si ulite locale
- functiunea dominanta:** Circulatie
- utilizari permise:** Extindere si modernizare, reparare carosabil, impietruiri si lucrari de protectie, construire, reparare si intretinere podete si rigole
- amenajari:** Amenajari specifice cailor de circulatie rutier
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T.:**
- regim de inaltime:**
- competente de avizare/autorizare:** Consiliul Judetean Cluj/Consiliul Local Apahida
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si proiect tehnic

UTR: C-CFe

- amplasare:** T1- intravilan
 - localizare:** Zona aferenta circulatiei feroviare
 - functiunea dominanta:** Circulatie feroviara, spatii tehnice
 - utilizari permise:** Modernizarea, intretinerea caii de rulare, terasamentului si instalatiilor
 - amenajari:** Amenajari specifice circulatiei feroviare
 - alte activitati:**
 - P.O.T si C.U.T.:**
 - regim de inaltime:**
 - competente de autorizare:**
 - reglementari prin:**
- Se stabilesc prin proiect Se stabileste prin proiect Consiliul Judetean Cluj
Regulamentul local de urbanism si legislatia specifica

ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA

UTR: H

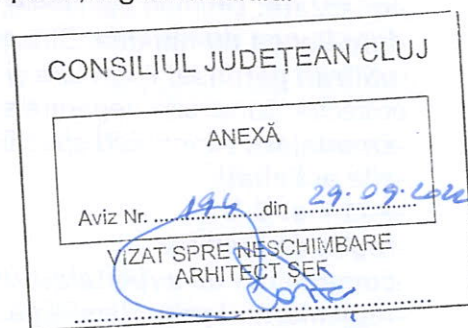
- amplasare:** Cursurile de apa din intravilan
- functiunea dominanta:** Ape curgatoare
- utilizari permise:** Amenajari hidrotehnice, regularizari, lucrari de protejare si amenajare a malurilor, lucrari de arta, repararea si intretinerea acestora

- amenajari: Hidrotehnice
- alte activitati:
- P.O.T si C.U.T:
- regim de inaltime: Se stabileste prin proiect
- competente de avizare: Consiliul Judetean Cluj
- reglementat prin: Regulament local de urbanism, legea apelor, legea mediului

ZONA TERENURILOR DEGRADATE

UTR:N

- amplasare: T1- intravilan
- functiunea dominanta: Terenuri degradate
- utilizari permise: Amenajari silvice
- amenajari: Terasări, plantații de protecție pentru stoparea eroziunii
- alte activități:
- P.O.T si C.U.T:-
- regim de înălțime:-
- competente de avizare:
- reglementat prin: Regulamentul local deurbanism, legea apelor, legea mediului



LOCALITATEA PATA

Localitatea este formata din 7 trupuri de intravilan cu suprafata totala de 147 ha

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC**UTR: ISe1; ISe2; ISe3 - Institutii si servicii existente**

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominata: Dotari de interes public, invatamant, cultura, comert. Se interzic locuințele colective.

-utilizari permise: Consolidari, reparatii, extinderi, mansardari.

-amenajari: Spatii verzi 25% din incinta, terenuri de sport pentru invatamant.

- Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

- Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști.

-alte activitati: Nu este cazul

-P.O.T si C.U.T: POT maxim < 60%, CUT maxim < 1

-regim maxim de inaltime: S+P+1+M

-aspectul exterior al cladirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.
- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.
- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.
- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulatii si accese:

- Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte se va poate face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

-competente de avizare: Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru orice interventie asupra structurii constructiilor existente

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe4 - Institutii, culte

-amplasare: T1 - intravilan, biserica ortodoxa

-functiunea dominanta: Dotari de interes public, cultura, culte

-utilizari permise: Consolidari, reparatii, imprejmui. Se interzic locuințele colective.

-amenajari: Spatii verzi si alei in cimitirul din incinta.

- Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile inclinate se vor planta

arbori si arbuști.

-alte activitati: Învatamant cu specific cultului în care se oficiaza

-P.O.T si C.U.T: POT si CUT se mentin

-regim maxim de inaltime: Nu este cazul

-aspectul exterior al cladirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.
- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.
- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.
- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulații si accese:

- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora în curte se va poate face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.
- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-competente de avizare: Ministerul Culturii si Cultelor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe6; ISe7- Institutii, culte

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Dotari de interes public, cultura, culte neoprotestante

-utilizari permise: Extinderi, consolidari, reparatii, imprejmui, locuinte

-amenajari: Spatii verzi si alei

-alte activitati: Învatamant cu specific cultului în care se oficiaza

-P.O.T si C.U.T: POT = 50% si CUT < 0,9

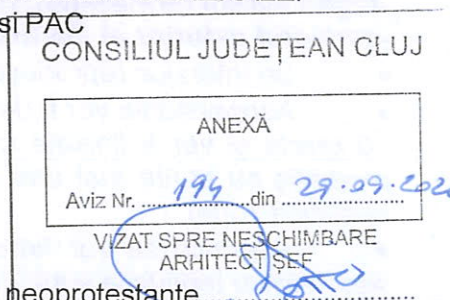
-regim de inaltime: Nu este cazul

-aspectul exterior al cladirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.
- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.
- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.
- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulații si accese:

- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora în curte se va poate face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.
- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.



- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Ministerul Culturii si Cultelor
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe5; ISe8; ISe9; ISe10; ISe11 - Servicii comert comunicatii

- amplasare:** T1 - intravilan
- functiunea dominata:** Servicii se interes public
- utilizari permise:** Comert, alimentatie publica, comunicatii; reparatii, extinderi
- amenajari:** Spatii verzi 10 % din incinta
- alte activitati:** Locuinte, pensiuni turistice, unitati de alimentatie publica
- P.O.T si C.U.T:** POT maxim < 50%, CUT maxim < 0,9
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M
- aspectul exterior al cladirilor:**

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.
- Acoperisurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.
- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.
- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.
- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

-circulatii si accese:

- Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.
- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora în curte se va poate face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.
- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

-reglementari prin:

Plan Urbanistic de Detaliu corelat cu PUG

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică producție

Utilizări permise:

Locuințe noi, extindere, etajare, reconversie prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public, comerț, servicii, loisir, turism, producție, anexe.

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe; activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 păsări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blănă), depozitare en gros, cu trafic intens, producție în spații deschise vizibile în spații publice, stații de întreținere și reparații auto. Pentru construcțiile cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și altele asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi; clădirile cu înălțimea mai mare ca distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent.

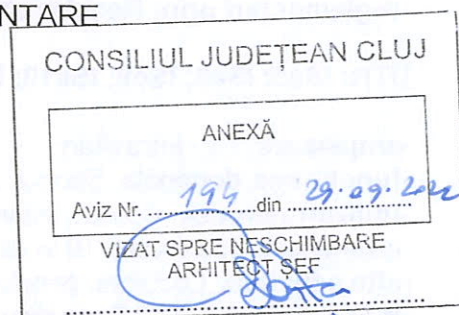
Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanale alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 5 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția să asigure retragere de minim 3 m



de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulații si accesuri:

Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajari:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri sport, in incinta proprietatii

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului:

POT= 35%

CUT<0,9

Regim maxim de inaltime:

S(D)+P+1+M.

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment și tigla metalica.

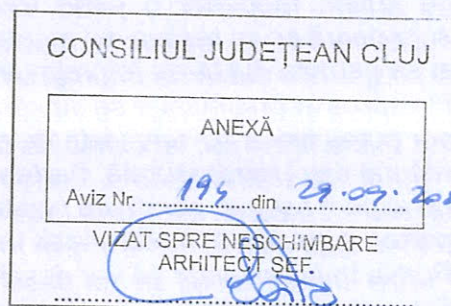
Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și



aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE). Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacitate stabilite de Agenția Teritorială de Mediu.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb / gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate / autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>199</u> din <u>29.09.2014</u>	
VIZAT SPRE ÎNSCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

UTR: Lp1; Lp2; Lp3; Lp4; Lp5 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea propusa:

LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ANEXĂ	
Aviz Nr. 196	din 29.09.2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

Utilizari permise:

Locuinte, case de vacanta, extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor existente , anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie, depozitare (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC).

Utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana) depozite en gros > 200 mp/ADC, productie in spatii deschise, vizibile in circulatiile publice, stații de întreținere auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi; cladirile cu inaltimea mai mare ca distanta dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai puțin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia sa asigure retragere de minim 3 m

de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulatii si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajari: Spații verzi și agrement, locuri joaca, terenuri sport în incinta proprietății.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT = 35%

CUT < 0,7

Regim maxim de inaltime:

S(D)+ P+1+M.

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperişurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt premise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate.

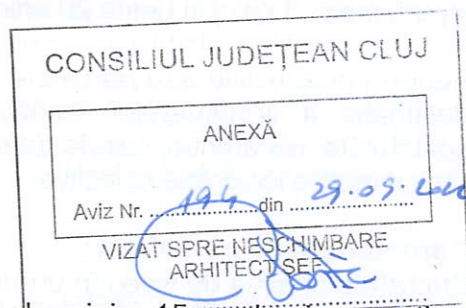
Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tigla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fatade se va face de preferinta în planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Echipare tehnico-edilitara:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.



Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură

Reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Lp.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>194</u> din <u>29.09.2012</u>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEF	

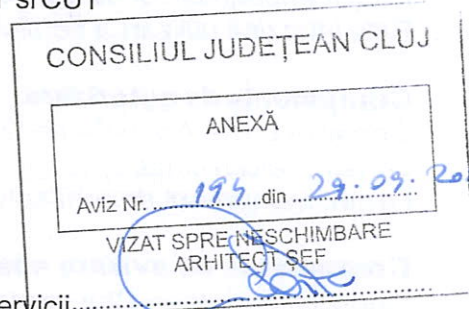
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

UTR: IDe1; IDe2; 1De3; IDe4; IDe5; IDe6

- amplasare:** T1 - intravilan, unitati dispersate
- functiunea dominanta:** Industrie, depozitare, servicii
- utilizari permise:** Productie, depozite, servicii, comert, reconversii, refatadizari, extinderi.
- utilizari interzise:** Activitati poluante
- amenajari:** Spatii verzi 10% din suprafata lotului zone plantate de protectie
- alte activitati:** Reconversie functionala inclusiv locuinte si dotari turistice
- indicatori de utilizare a terenului:** POT maxim < 50%, CUT maxim < 1,0
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- reglementari prin:** PUZ pentru interventii care modifica POT si CUT

UTR: IDp1

- amplasare:** T1 - intravilan
- functiunea propusa:** Industrie, depozitare, servicii
- utilizari permise:** Productie, depozitare, servicii, comert
- utilizari interzise:** Locuinte
- amenajari:** Spatii verzi 10% din suprafata lotului
- alte activitati:** Comert en-gros, expozitii, unitati de prestari servicii
- indicatori de utilizare a terenului:** POT maxim < 70%, CUT maxim < 1
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- reglementari prin:** PUZ si regulamente de urbanism avizate si aprobate



ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

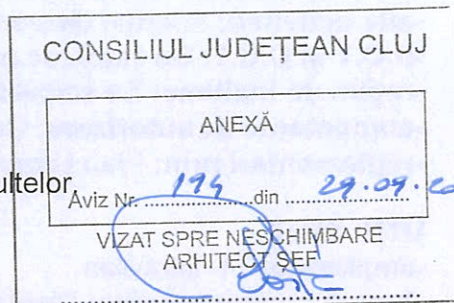
UTR: Ae1

- amplasare:** T1 - intravilan
- functiunea dominanta:** Unitati agrozootehnice
- utilizari permise:** Mentinerea functiunilor sau reconversii pentru productie, servicii, depozitare, nepoluante, interventii la constructii existente, refatadizari, extinderi.
- amenajari:** Spatii verzi si perdele plantate
- alte activitati:** Locuinte de serviciu
- restrictii** Schimbarea de destinatie a subzonei se va face prin PUZ
- P.O.T si C.U.T:** POT maxim < 70%, CUT maxim < 1
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare** Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru orice interventie asupra structurii constructiilor
- reglementari prin:** PUZ pentru interventii ce modifica POT si CUT, PUZ pentru schimbarea de destinatie a UTR

ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

UTR: Gce1; Gce2; Gce7

- amplasare:** T1 - intravilan
- functiunea dominanta:** Gospodarie comunala, cimitire
- utilizari permise:** Activitati legate de inhumarea persoanelor decedate, constructii funerare, intretinerea mormintelor, monumentelor si pietrelor funerare
- amenajari:** Spatii verzi 10-15% din suprafata cimitirelor
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:**
- competente de avizare:**
- reglementari prin:** Regulamente si dogme bisericesci ale cultelor



UTR: Gce3; Gce4; Gce5; Gce6

- amplasare:** T1, T2, T3 si TS - intravilan
- functiunea dominanta:** Gospodarie comunala, captari si rezervoare de apa
- utilizari permise:** Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor
- amenajari:** Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare
- alte activitati:-**
- P.O.T si C.U.T:** P.O.T. max – 80 %, CUT max = 1
- regim de inaltime:-**
- reglementari prin:** Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind calitatea apei si zonele de protectie

UTR: Gcp1

- amplasare:** T4 - intravilan
- functiunea propusa:** Gospodarie comunala, captari si rezervoare de apa
- utilizari permise:** Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor
- amenajari:** Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T:** P.O.T. max – 80 %, CUT max = 1
- regim de inaltime:-**
- reglementari prin:** Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind calitatea apei si zonele de protectie

UTR: Gcp2

- amplasare:** T6 - intravilan
- functiunea propusa:** Gospodarie comunala, statie de epurare
- utilizari permise:** Intretinerea, repararea instalatiilor si utilajelor
- amenajari:** Intretinerea, repararea instalatiilor si utilajelor
- alte activitati:** Se stabilesc prin proiect
- P.O.T si C.U.T:-** P.O.T. max – 80 %, CUT max = 1
- regim de inaltime**
- competente de avizare:** AN "Apele Romane".
- reglementari prin:** Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic, norme sanitare privind epurarea apelor si zonele de protectie.

ZONA DE AGREMENT ȘI SPORT

UTR: SPe1

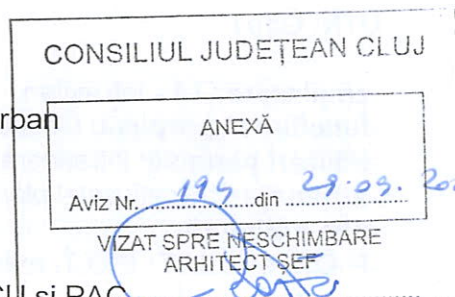
- amplasare:** T1- intravilan
- functiunea dominanta:** Sport si agrement
- utilizari permise:** Modernizarea bazei sportive, constructii specifice
- amenajari:** Spatii verzi, locuri de joaca pentru copii
- alte activitati:** Sporturi diverse si jocuri colective
- P.O.T si C.U.T:** Se stabilesc prin PUZ
- regim de inaltime:** Se stabilesc prin PUZ
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- reglementari prin:** Plan Urbanistic Zonal pentru constructii noi

UTR: SPe2

- amplasare:** T1- intravilan
- functiunea dominanta:** Plantatii, zona verde de protectie
- utilizari permise:** Plantatii si amenajari specifice, mobilier urban
- amenajari:** Spatii verzi, alei
- alte activitati:-**
- P.O.T si C.U.T:-**
- regim de inaltime:-**
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si proiect etnic

UTR: SPe3; SPe4; SPe5

- amplasare:** T1- intravilan
- functiunea dominanta:** Parcuri si scuaruri
- utilizari permise:** Plantatii si amenajari specifice, mobilier urban
- amenajari:-**
- alte activitati:-**
- P.O.T si C.U.T:-**
- regim de inaltime:-**
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si proiect etnic



ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

UTR: Cr-DJ

- amplasare:** T1- intravilan
- localizare:** Drumul judetean
- functiunea dominanta:** Circulatie rutiera
- utilizari permise:** Reabilitari, modernizări reparatii, lucrari de intretinere specifice
- amenajari:** Amenajări specifice căilor de circulație rutieră.
- P.O.T si C.U.T:** nu este cazul
- regim de înălțime:-**
- competente de avizare/autorizare:** Consiliul Judetean Cluj prin DRDJ
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism, Legea 82/1998

UTR: Cr-c

- amplasare:** In toate trupurile din intravilanul localitatii
- localizare:** Drumuri comunale, drumuri interioare, strazi si ulite locale
- functiunea dominanta:** Circulatie
- utilizari permise:** Extindere si modernizare, reparare carosabil, impietruiri si lucrari de protectie, construire, reparare si intretinere podete si rigole
- amenajari:** Amenajari specifice cailor decirculatie rutier
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:**
- competente de avizare/autorizare:** Consiliul Local Apahida
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si proiect tehnic

ZONA TERENURILOR DEGRADATE

- amplasare:** T1- intravilan
- functiunea dominanta:** Terenuri degradate
- utilizari permise:** Amenajari silvice
- amenajari:** Terasări, plantații de protecție pentru stoparea eroziunii
- alte activități:**
- P.O.T si C.U.T:-**
- regim de înăltime:-**
- reglementat prin:** Regulamentul local de urbanism, legea apelor, legea mediului

ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA

UTR: H

- amplasare:** Cursurile de apa din intravilan
- functiunea dominanta:** Ape curgatoare
- utilizari permise:** Amenajari hidrotehnice, regularizari, lucrari de protejare si amenajare a malurilor, lucrari de arta, repararea si intretinerea acestora
- amenajari:** Hidrotehnice
- alte activitati:**
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:** Se stabileste prin proiect
- competente de avizare:** APELE ROMANE – SOMES -TISA
- reglementat prin:** Regulament local de urbanism, legea apelor, legea mediului

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2012

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

LOCALITATEA SÂNNICOARA

Localitatea formeaza un singur trup de intravilan cu suprafata totala de 257 ha.

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC

UTR: ISe1; ISe2; ISe4; ISe7- Institutii si servicii existente

Amplasare:

T1 – intravilan

Funcțiunea dominată:

Dotari de interes public, invatamant, cultura, culte, comert

Utilizari permise: Consolidări reparatii, extinderi, mansardari

Amenajari:

Spatii verzi 25 % din incinta, terenuri de sport.

Circulații și accesuri

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T

POT maxim < 70%

CUT maxim < 1

Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M; pentru înalțimi mai mari se va solicita Avizul Autorității Aeronautice Civile.

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei. Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

Se interzic următoarele: parapeti din inox la locuințe.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip șarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti și spațiilor de mica producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și tabla metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii ansamblului arhitectural. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitând montarea casetelor luminoase.

Spatii libere și plantate

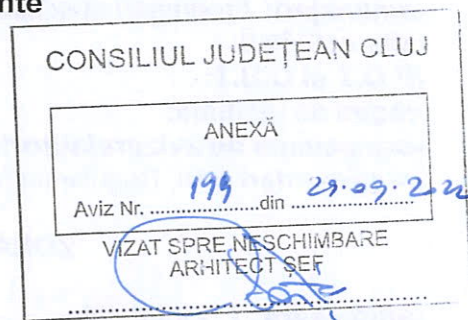
Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE.-Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști.

Echipare tehnico-edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare, se va menține curățenia rigolelor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revarsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap.



PREVEDERI GENERALE.

Împrejmuiiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, vor avea înălțimea maximă de 1,80 iar partea superioară rămasă se va realiza din montanți/ panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții. Se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Competente de autorizare:

Consiliul local Apahida pentru CUSI PAC

Competente de avizare:

Ministerul Culturii și Cultelor

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism. Orice intervenție care presupune modificări de POT și CUT se va face în baza unor planuri urbanistice zonale

UTR: ISe3; Ise6- Institutii, culte

-**amplasare:** T1 intravilan

-**funcțiunea dominantă:** Dotări de interes public, cultură, culte

-**utilizări permise:** Consolidări, reparații, extinderi

-**amenajări:**

Spații verzi 25% din incintă

- Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

- Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști.

-**alte activități:** Invatamant cu specific cultului în care se oficiaza

-**P.O.T și C.U.T:** POT= 50% și CUT< 0,9

-**regim maxim de înălțime:** D+P+1+M

-**aspectul exterior al clădirilor:**

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

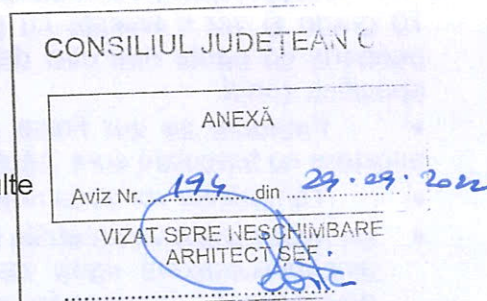
- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

-**circulații și accese:**

- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va putea face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție



de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-competente de avizare: Ministerul Culturii și Cultelor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe5 - Servicii, comerț

-amplasare: T1 – intravilan

-funcțiunea dominată: Dotări de interes public, cultură, culte

-utilizări permise: Consolidări, reparații, extinderi

-amenajări: Spații verzi 10 % din incinta. Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-alte activități: Nu este cazul

-P.O.T și C.U.T: POT maxim < 70%, CUT maxim < 1

-regim de înălțime: S+P+1+M

-aspectul exterior al clădirilor:

- Se interzice reproducerea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.
- Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.
- Tâmplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.
- Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural

-circulații și accese:

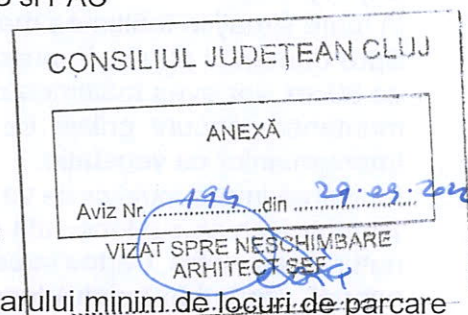
- Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.
- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte se va putea face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.
- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-echipare tehnico-edilitară:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare, se va menține curățenia rigolelor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revarsarea apelor pe carosabil sau în curți.
- Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

-împrejmuiri:

- În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.
- Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, vor avea înălțimea maximă de 1,80 iar partea superioară rămasă se va realiza din montanți/ panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții. Se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație.
- Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.



- Porțile împrejuririlor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

-competente de avizare: Consiliul Județean Cluj si D.R.D.P Cluj

-reglementari prin: Plan Urbanistic de Detaliu

ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2; Le3; Le4; Le7; Le9 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuinte, servicii, comerț, mica producție

Utilizari permise:

Locuințe noi, extinderea, reconversia locuințelor prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public; comerț, servicii, loisir, turism, mica producție, anexe.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea.

Se interzice amplasarea unităților locative la subsolul sau demisolul clădirilor de locuințe colective. (conceptul de locuințe colective se va prelua din cap. PREVEDERI GENERALE)

Utilizari interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona de locuințe; activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozite en gros, trafic intens, producție în spații deschise vizibile în spații publice, stații de întreținere și reparații auto

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea.

Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2012

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi; cladirile a caror inaltime depasesc distanta dintre aliniamente se vor retrage cu 4 m fata de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai puțin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulatii si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajari:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri sport, in incinta proprietatii

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.

POT= 35%

CUT< 0,9

Regim maxim de inaltime:

S+P+1+M;

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

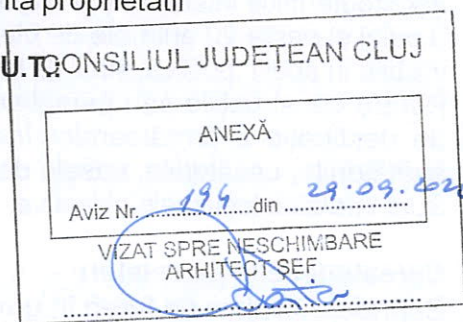
Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi de azbociment și tabla metalică.



Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori (vezi cap. PREVEDERI GENERALE). Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitară:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va menține curatenia rigolelor evitând blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacitate stabilite de Agenția Teritorială de Mediu

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb / gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate / autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competențe de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competențe de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, altă decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură

Reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 193 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

UTR: Le5 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică producție

Utilizări permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea, reconversia locuințelor existente prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public; comerț, servicii, mică producție, anexe gospodărești

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 păsări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blănă), depozite en gros, trafic intens, producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi; clădirile a căror înălțime depășesc distanța dintre aliniamente se vor retrage cu 4 m față de aliniamentul existent.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția să asigure retragere de minim 3 m

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.03.2012

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport, în incinta proprietății Zone verzi de protecție și bariere fonice pentru a face mai puțin simțită calea ferată

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT= 35 %

CUT < 0,9

Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M;

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi de azbociment și tabla metalică.

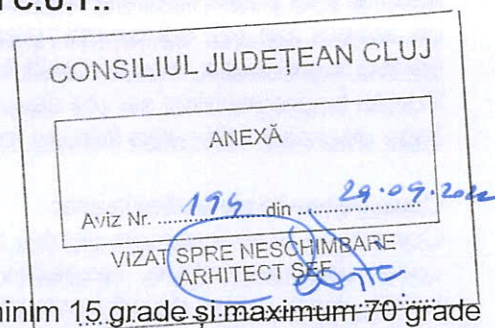
Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori



conform specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).
Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii si Cultelor, CNMI sectiunea 6 Transilvania pentru constructii in zona de protectie a Bisericii de Lemn monument de arhitectura

Reglementari prin:

Plan Urbanistic de Detaliu si legislatia din domeniu.

UTR: Le8; Le10 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CU LOCUINȚE EXISTENTE ȘI ÎN CURS DE ÎNCHEGARE URBANISTICĂ

Amplasare: T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

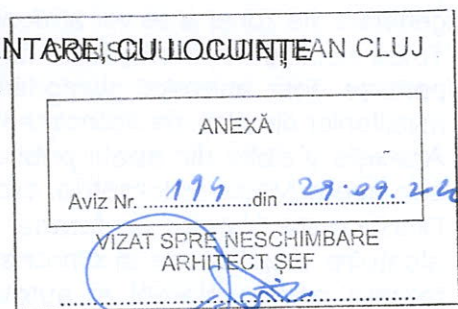
Locuinte si funcțiuni complementare.

Utilizari permise:

Locuințe noi, extinderea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie si depozitare (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC).

Utilizari interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max.



3 caini si peste 20 animale de blana), depozite en gros, trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, stații de întreținere auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament:

Se asigura o retragere de 4 m de aliniament.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate și se vor retrage fata de limita opusa cu jumătate din înălțimea la cornisa a construcției dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț construcțiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu condiția ca să asigure o retragere de minim 3 m de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Circulații si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

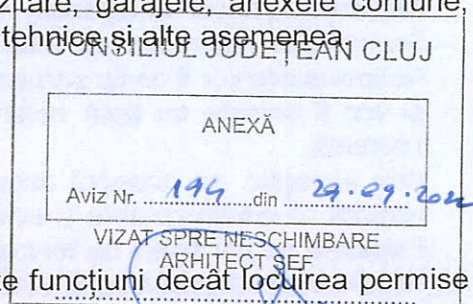
Amenajări:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri sport, toate în incinta proprietatii

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

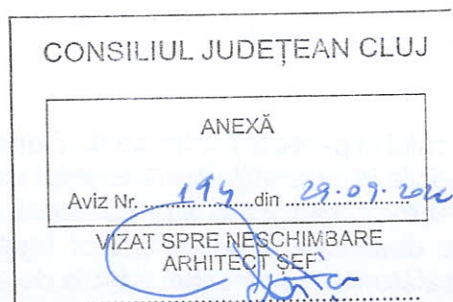
POT= 35 %,

CUT < 0,9



Regim maxim de inaltime:

S+P+1+M;

**Aspectul exterior al cladirilor**

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi de azbociment și tabla metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. -Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști.

Echipare tehnico-edilitară:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Împrejmuiuri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și polycarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Ministerul Culturii si Cultelor, CNMI sectiunea 6 Transilvania pentru constructii in zona de protectie a Bisericii de Lemn monument de arhitectura

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism si legislatia din domeniu

Pentru arealele neconstituite, amplasarea noilor constructii si a echiparii edititare se vor face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG si RLU.

UTR: Le6 - LOCUINȚE ÎNGLOBATE ÎN ZONE DE PRODUCȚIE**Amplasare:**

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Enclave de locuinte aglutinate de zone de productie

Utilizari permise:

Reparatii si modernizari ale locuintelor existente, locuinte de serviciu, reconversia locuintelor spre functiunile dominante care le inglobeaza: productie/depozitare

Utilizari interzise:

Locuinte noi cu exceptia locuintelor de serviciu.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea.

Se interzice amplasarea unităților locative la subsolul sau demisolul clădirilor de locuințe colective.

Caracteristicile parcelelor

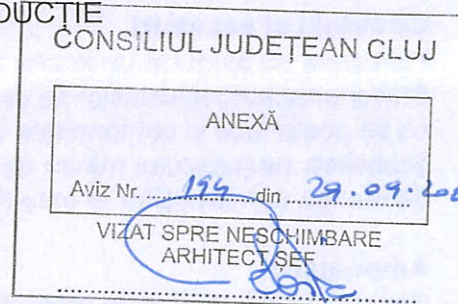
Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează: .

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.



Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se asigura o retragere de 4 m de aliniament pentru obiective noi.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Fata de limita posterioara a parcelei constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înălțimea la cornișă a construcției. (reglementari cuprinse in cap. PREVEDERI GENERALE)

Retragerile minime fata de limitele parcelelor:

Retragerile necesare reconversiei locuintelor existente si schimbarea de destinatie a zonei se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale.

Circulatii si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu preveerile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajari:

Parcări, spatii verzi si de protectie si spatii de agrement

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T și C.U.T.:

Pentru functii de locuire POT si CUT se mentin.

Pentru reconversia in spatii de productie/depozitare

POT=70%,

CUT < 1,5

Regim maxim de inaltime:

S+P+1+M;

Aspectul exterior al cladirilor

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

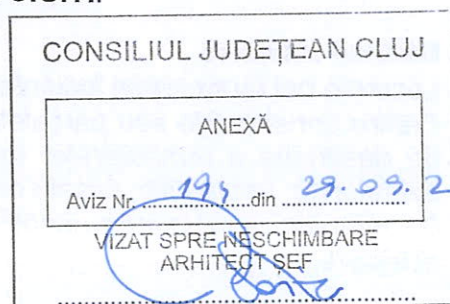
Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi de azbociment si tabla metalica.



Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști.

Echipare tehnico-edilitară:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb / gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate / autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competențe de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire / desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competențe de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură

Reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 193	din 29.09.2022
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

UTR: Lp1 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE

Amplasare:

T1 și T2 - intravilan

Funcțiunea propusă: Locuințe și funcțiuni complementare

Utilizări permise:

Extinderea etajarea și mansardarea locuințelor existente, anexe gospodărești, servicii, comerț, mică producție și depozitare (suprafața acestora nu va depăși 200 mp/ADC)

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blănă), depozite en gros > 200 mp/ADC, trafic intens, producție în spații deschise, vizibile în circulațiile publice.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și altele asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va asigura o retragere de 4 m față de aliniament

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

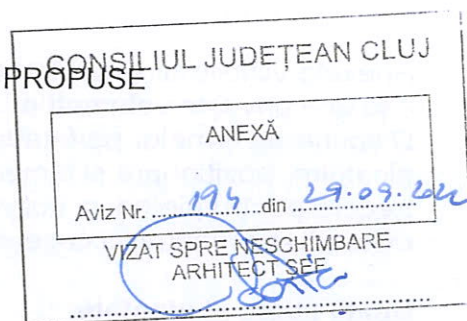
Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate și se vor retrage de limita opusă cu jumătate din înălțimea la cornișa a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția ca la etajelele superioare să nu fie goluri spre vecinătatea imediată și să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă.

Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m.

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției.



Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.

POT= 35%

CUT < 0,7

Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M;

Aspectul exterior al clădirilor

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi de azbociment și tabla metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

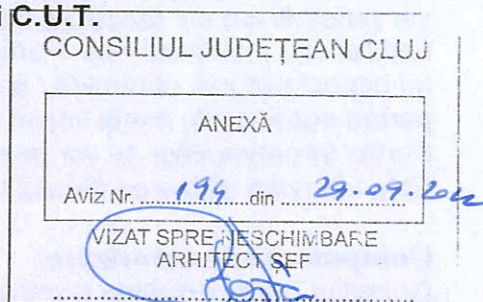
Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitară

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolilor aforonți străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.



Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

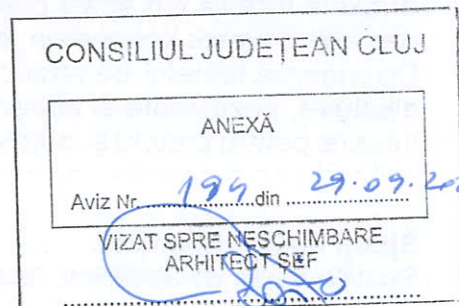
Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură

Reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu

Pentru arealele neconstituite, amplasarea noilor construcții și a echipării edilitare se vor face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG și RLU.

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Lp.



ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

UTR: IDe1; IDe2; IDe3; IDe4; IDe5; IDe6; IDe7; IDe8

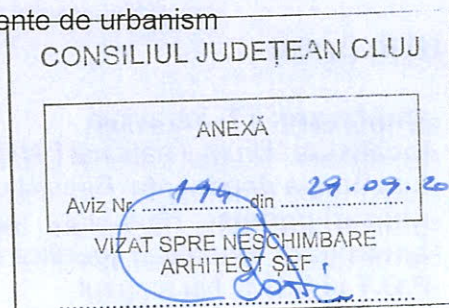
- amplasare:** Unitati omogene raspandite in T1 - intravilan
- functiunea dominanta:** Industrie, depozitare, servicii
- utilizari permise:** Productie, depozitare, servicii, comert, reconversii, extinderi.
- utilizari interzise:** Locuinte
- amenajari:** Spatii verzi 15% din suprafata lotului
Pentru UTR IDe1 si IDe8 se vor stabili prin PUZ
- circulatii si accese:** Pentru UTR IDe si IDe8 se vor stabili prin PUZ
Pentru UTR IDe1 se vor corela cu propunerile de reabilitare a DN1C si varianta de ocolire a municipiului Cluj Napoca prin Dezmir.
- alte activitati:** Comert en-gros, expozitii, locuinte de serviciu, targuri auto si utilaje, spatii de agrement, spatii si dotari de instruire si pregatire profesionala, cantine pentru personal si unitati medicale de medicina a muncii
- indicatori de utilizare a terenului:** POT maxim < 70%, CUT maxim < 1,0
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M fara a depasi 15 m inaltime
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Consiliul Judetean Cluj pentru documentatii de urbanism conform Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, Autoritatea Aeronautica Civila
- reglementari prin:**
Planuri Urbanistice Zonale si regulamente de urbanism aprobate pentru IDe1 si IDe8. Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi si reconversii in incinte constituite

UTR: IDe9

- amplasare:** T1 - intravilan
- functiunea dominanta:** Industrie, industria materialelor de constructii, depozitare, servicii
- utilizari permise:** Productie, depozitare, servicii, comert, reconversii, extinderi.
- utilizari interzise:** Locuinte
- amenajari:** Spatii verzi 15% din suprafata, refacerea terenului dupa exploatarea de balast
- alte activitati:** Comert en-gros, expozitii, locuinte de serviciu, targuri auto si utilaje spatii de agrement, spatii si dotari de instruire si pregatire profesionala, cantine pentru personal si unitati medicale de medicina a muncii
- indicatori de utilizare a terenului:** POT maxim < 70%, CUT maxim < 1,0
- regim maxim de inaltime:** S+P+1+M fara a depasi 15 m inaltime
- competente de autorizare:** Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare:** Autoritatea Aeronautica Civila
- reglementari prin:** Planuri Urbanistice Zonale si regulamente de urbanism aprobate pentru reconversii functionale la nivel de UTR.

UTR: IDp1; IDp2

- amplasare:** T1 - intravilan
- functiunea propusa:** Industrie, depozitare, servicii
- utilizari permise:** Productie, depozitare, servicii, comert
- utilizari interzise:** Locuinte
- amenajari:** Spatii verzi 15% din suprafata lotului
- alte activitati:** Comert en-gros, expozitii, locuinte de serviciu, targuri auto si utilaje, spatii de agrement, spatii si dotari de instruire si pregatire profesionala cantine pentru personal si unitati medicale de medicina a muncii, unitati de prestari si servicii bancare



- indicatori de utilizare a terenului: POT maxim < 70%, CUT maxim < 1
- regim maxim de inaltime: S+P+1+M fără a depăși 15 m inaltime
- competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- competente de avizare: Autoritatea Aeronautica Civila
- reglementari prin: Planuri Urbanistice Zonale si regulamente de urbanism aprobate

UTR: Ae1

- amplasare: T1 - intravilan
- functiunea dominantă: Unitati agroindustriale, spatii de depozitare siturism
- utilizari permise: Mentinerea functiunilor existente, reconversia pentru productie, servicii, depozitare, interventii la constructii existente, refatadzari, extinderi, supraetajari
- amenajari: Spatii verzi si perdele plantatate

UTR: SPe2 - SPe3

- amplasare: T1- intravilan
- functiunea dominantă: Parcuri, zona verde de protectie, sport, agrement
- utilizari permise: Plantatii, amenajari, mobilier urban, spatii de joaca,
- amenajari: Spatii verzi, alei.
- alte activitati: Sporturi diverse si jocuri colective
- P.O.T si C.U.T: se vor stabili prin PUZ.
- regim de inaltime: se va stabili prin PUZ.
- competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- reglementari prin: Regulamentul local de urbanism si proiect etnic

UTR: SPp1

- amplasare: T1 - intravilan
- functiunea propusa: Zona turistica, sport si agrement
- utilizari permise: Hoteluri pensiuni vile, restaurante, terenuri de sport, amenajari hipice si echitatie, plantatii si amenajari specifice, mobilier urban, spatii de joaca
- amenajari: Spatii verzi, alei, piste de biciclete, piste de role
- alte activitati: Sporturi diverse si jocuri colective
- P.O.T si C.U.T: Se vor stabili pin PUZ
- regim de inaltime: Se va stabili prin PUZ
- competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC
- reglementari prin: PUZ si regulamentul local deurbanism afferent

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

UTR: Cr-ON

- amplasare: T1- intravilan
- localizare: Drumul national DN1C
- functiunea dominantă: Circulatie rutiera
- utilizari permise: Reabilitare, modernizare, reparatii, intretinere, lucrari de arta, ziduri
- amenajari: Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera
- P.O.T si C.U.T: Nu e cazul
- regim de inaltime:
- competente de avizare/autorizare: Consiliul Judetean Cluj
- reglementari prin: Regulamentul local de urbanism, Legea 82/1998

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 199 din 29.09.2022	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT SEF	

UTR: Cr-c

- amplasare:** In toate trupurile din intravilanul localitatii
- localizare:** Drumuri comunale, drumuri interioare, strazi, ulite locale
- functiunea dominanta:** Circulatie
- utilizari permise:** Extindere modernizare reparare, impietruiri, intretinere, protectie
- amenajari:** Amenajari specifice cailor de circulatie rutiera
- P.O.T si C.U.T:**
- regim de inaltime:**
- competente de avizare/autorizare:** Consiliul Local Apahida
- reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si proiect tehnic

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEF.

LOCALITATEA SUB COASTĂ

Localitatea formează un singur trup de intravilan cu suprafața totală de 81ha.

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2- LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică producție

Utilizări permise:

Locuințe noi, extinderea, reconversia locuințelor prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public: comerț, servicii, loisir, turism, mică producție, anexe

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 păsări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blăna), depozite en gros, trafic intens, producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto

Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și altele asemenea.

Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

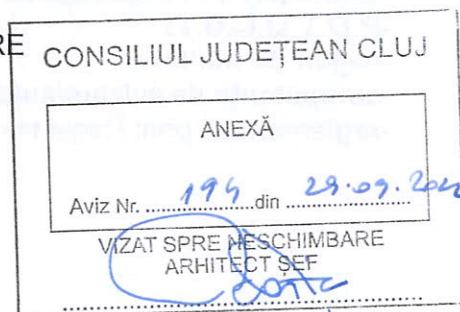
Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi; clădirile a căror înălțime depășesc distanța dintre aliniamente se vor retrage cu 4 m față de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.



Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existent

Circulatii si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu preveerile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajări:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri sport toate in incinta proprietatii

Indicatori urbanistici de ocuparea terenului P.O.T. și C.U.T.

POT= 35%

CUT< 0,9

Regim maxim de inaltime:

S+P+1+M;

Aspectul exterior al cladirilor

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperişurile vor fi de tip şarpantă şi vor avea panta de minim 15 grade şi maximum 70 grade şi vor fi finisate cu ţiglă ceramică sau tablă falţuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiş cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

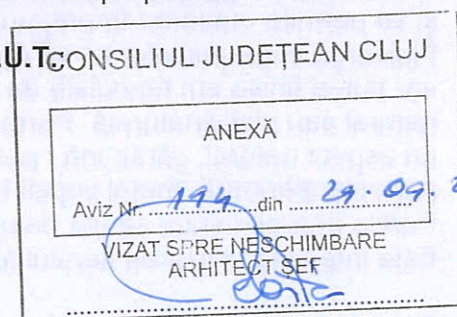
Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de polycarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperişuri de tip şarpantă. Acoperişurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodăresti și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi de azbociment si tabla metalica.

Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.



Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacitate stabilite de Agenția Teritorială de Mediu

Împrejmui:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

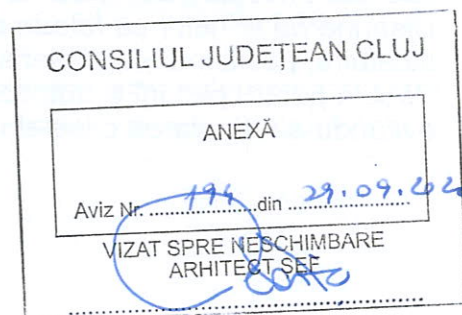
Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu

Pentru arealele neconstituite, amplasarea noilor construcții și a echipării edilitare se vor face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG și RLU.

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Le.



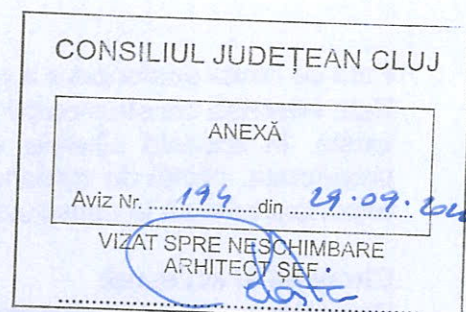
UTR: Le3- LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică producție



Utilizări permise: Extinderea, reconversia locuințelor prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public: comerț, servicii, loisir, turism, mică producție, anexe
Pentru pensiuni, locuințe și alte obiective pentru care se propune utilizarea ochiurilor de apă (lacuri) se va realiza P.U.Z.

Utilizări interzise: Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blana), depozite en gros, trafic intens, activități de producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea
Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi; clădirile a căror înălțime depășesc distanța dintre aliniamente se vor retrage cu 4 m față de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.
Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.
Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.
Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport toate în incinta proprietății

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului: P.O.T. și C.U.T.

POT = 35%

CUT < 0,9

Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M;

Aspectul exterior al clădirilor

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asocieri cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală.

Tămplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapetei din inox și plăci de polycarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și tabla metalică.

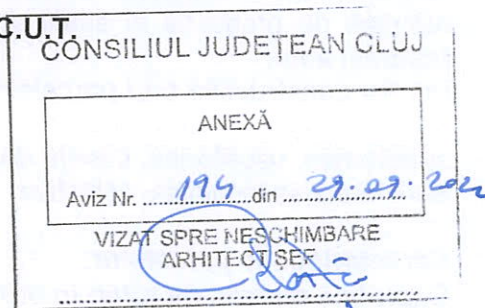
Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști.



Echipare tehnico-edilitara:

Cladirile vor fi racordate la retelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor si revarsarea apelor pe carosabil.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

Până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine vidanjabile hidraizolate de capacități stabilite de Agenția Teritorială de Mediu

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totalăa gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, Ministerul Culturii si Cultelor, CNMI sectiunea 6 Transilvania pentru constructii in zona de protectie a Bisericii de Lemn monument de arhitectura

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism si legislatia din domeniu

Pentru arealele neconstituite, amplasarea noilor constructii si a echiparii edilitare se vor face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG si RLU.

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Le.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 175 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

UTR: Lp1; Lp2; Lp3; Lp4; Lp5 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea propusa:

Locuinte si functiuni complementare

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 194 din 29.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT SEBASTIAN

Utilizari permise: Locuinte, dotari publice, case de vacanta, pensiuni turistice, extinderea, etajarea si mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comerț, mica productie si depozitare (suprafata acestora nu vade pasi 200 mp/ADC)

Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotari si echipamente de cartier in Lp1 si Lp2.

Utilizari interzise:

Funcțiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozite en gros >200 mp/ADC, trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in spatii publice, stații de întreținere și reparații auto.

Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea.

Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi; cladirile cu inaltimea mai mare ca distanta dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ.

Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu mai putin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage fața de una din limitele laterale la 2 m cu condiția să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă.

Fața de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m.

Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu excepția cazurilor în care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu să se amplaseze construcția nouă pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă)

Circulații și accesuri:

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m.

Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajări:

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.

POT= 35%

CUT < 0,9

Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M;

Aspectul exterior al clădirilor

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și tabla metalică.

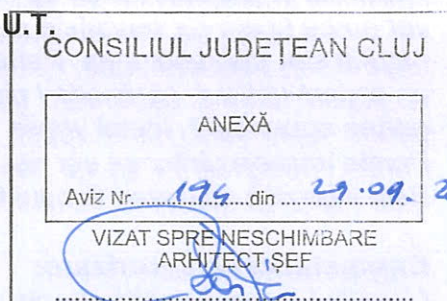
Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și



aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitara:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră naturală. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

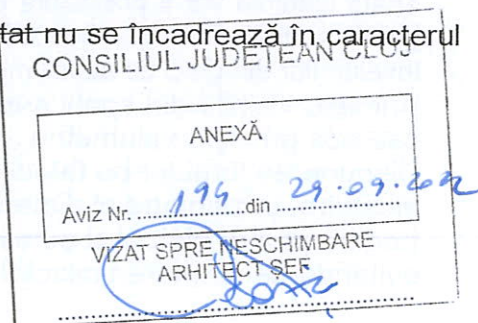
Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură

Reglementari prin:

Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG și RLU, bazate pe studii geotehnice, geomorfologice și de gospodărire a apelor.

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat nu se încadrează în caracterul zonei Lp.



ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

UTR: Gce1

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea dominantă:

Gospodărie comunala, cimitire

Utilizări permise:

Activități legate de înhumarea persoanelor decedate, construcții funerare, întreținerea mormintelor, monumentelor și pietrelor funerare

Amenajări:

Spatii verzi 10-15% din suprafața cimitirelor

Alte activități:

Nu este cazul.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului: P.O.T și C.U.T:

Nu este cazul.

Regim de înălțime:

Nu este cazul.

Competențe de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competențe de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, altă decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

Reglementări prin:

Regulamente și dogme bisericești ale cultelor și/sau Plan Urbanistic de Detaliu, avizat și aprobat conform legii.

UTR: Gcp1

Amplasare:

T1 - intravilan

Funcțiunea propusă:

Gospodărie comunala, extindere cimitir

Utilizări permise: Activități legate de înhumarea persoanelor decedate, construcții funerare, întreținerea mormintelor, monumentelor și pietrelor funerare

Amenajări: Spatii verzi 10-15% din suprafața cimitirelor

Alte activități:

Nu este cazul

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului: P.O.T și C.U.T:

Nu este cazul

Regim de înălțime:

Nu este cazul

Competențe de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competențe de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, altă decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

ANEXĂ
Aviz Nr.194.... din29.09.2022....
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF

Reglementari prin:

Regulamente si dogme bisericesci ale cultelor și/sau Plan Urbanistic de Detaliu, avizat si aprobat conform legii.

ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE**UTR: Cr-c****Amplasare:**

În toate trupurile din intravilanul localității

Localizare:

Drumuri comunale, drumuri interioare, strazi, ulite locale

Funcțiunea dominantă:

Circulație

Utilizari permise:

Extindere si modernizare, reparare carosabil, impietruiri si lucrari de protectie, construire, reparare si intretinere podete si rigole

Amenajari:

Amenajari specifice cailor de circulație rutiera

Alte activitati:

Nu este cazul.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului: P.O.T si C.U.T:

Nu este cazul.

Regim de inaltime:

Nu este cazul.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor

Reglementari prin:

Regulament local de urbanism (R.L.U.) si proiect tehnic.

ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APĂ**UTR: H****Amplasare:**

Lacurile si cursurile de apa din intravilan

Funcțiunea dominantă Ape curgatoare**Utilizari permise:**

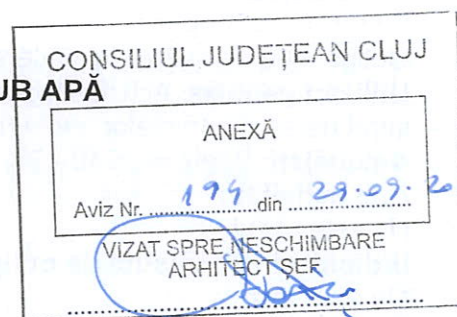
Lacuri de agrement si piscicole, amenajari hidrotehnice, regularizari, protejarea si amenajarea malurilor, lucrari de arta, reparatii, intretineri

Amenajari:

Hidrotehnice

Alte activitati:

Nu este cazul.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului: P.O.T si C.U.T:

Nu este cazul.

Regim de inaltime:

Se stabilește prin proiect

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru interventii la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor

Reglementat prin:

Regulament local de urbanism (R.L.U.), Legea Apelor, Legea Mediului.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>179</u> din <u>29.09.2022</u>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

