



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, ZONA DE LOCUINȚE

Conform Aviz de Oportunitate nr. 90 din 19.07.2022

JUCU DE MIJLOC, CF – 71414 JUCU

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementarilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism Jucu.

Lr* - Zona mixtă de locuințe rurale cu regim de înălțime redus

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zonă preponderent rezidențială tipic rurală organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și grădina.

Articolul 1: Condiționări generale

- (1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- (3) În zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit**, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Jucu, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag. 7.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3: Utilizări admise

- (1) Suprafețe ale parcelelor și tipul de locuințe:
 - a) Parcele cu suprafața terenului egală cu 900mp, cu locuință unifamilială cu o singură unitate locativă;
 - b) Parcele cu suprafața terenului cuprinsă între 1300mp și 1400mp, cu locuințe cuplate cu două unități locative.
- (2) Gospodăriile și anexele gospodărești ale acestora se vor încadra în următoarele suprafețe (cu respectarea coeficienților de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament):
 - a) Maxim 250mp – suprafața construită desfășurată pe unitate locativă;
 - b) Maxim 100mp – suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie.
- (3) Funcțiunea de locuire este permisă doar la nivelurile supraterane care se vor încadra în regimul maxim de înălțime admis specificat în SECȚIUNEA III, Articolul 12 al prezentului Regulament de Urbanism.
- (4) Echipare edilitară;
- (5) Circulații/platfome pioniere și carosabile;
- (6) Grădini, scuaruri publice.

Articolul 4: Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);
- (2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

- (3) **Mic comerț**, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;
- (4) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;
- (5) Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, ș.a.) vor fi amplasate la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5.00m de locuință, cu condiția respectării normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz.

Articolul 5: Utilizări interzise

- (1) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";
- (2) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);
- (3) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;
- (4) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;
- (5) Locuințe semicolective și colective;
- (6) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- (7) Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- (8) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.

Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 900mp;
 - b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;
- (2) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- (3) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism.

Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament

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



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

- (1) Clădirile se vor retrage față de aliniament cu 3.00 m.
- (2) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

Articolul 8: Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00m cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- (2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu spațiul public;
- (3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m cu respectarea prevederilor Codului Civil;

Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00m;
- (2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare;
- (3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință, obligatoriu în partea posterioară a parcelei, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătate a populației și sanitar-veterinare în vigoare;
- (4) Anexele care nu adăpostesc animale și nu produc poluare vor fi amplasate la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5.00m; este permisă și alipirea acestor tipuri de anexe de construcțiile de locuit.

Articolul 10: Condiții de acces și circulații

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform destinației construcției. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 3.00m și maximum 4.00m.
- (2) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului.
- (3) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- (4) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

- (5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- (6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (7) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.
- (8) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către construcții. Se va evita impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și aleturnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor.
- (9) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.
- (10) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

Articolul 11: Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare pentru o unitate locativă;
- (2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- (6) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeurii.

Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor

- (1) Regimul de înălțime admis este: Parter + Mansardă (**P+M**);
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 12.00 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- (3) Suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1.40m$).



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;
- (3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;
- (4) Învelitoare / Șarpantă
 - a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale.
 - b) Panta acoperișului va fi de minim 35°, excepție făcând lucarnele și acoperișurile terasă.
 - c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
 - d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.
 - e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, tablă fălțuită.
 - f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
 - g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Jucu: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..
 - h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.
 - i) Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.
 - j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau caramida, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



(5) Fațade

- a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;
- b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.
- c) Se va evita aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice; Nu se recomandă placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;
- e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Jucu, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

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

MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli, zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn tratat



Placaj de piatră

MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox



Bluștri din beton sau piatră



Poliuretan, policarbonat

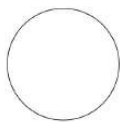


Tablă lucioasă



Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de ciment sau tencuieli decorative mozaicate, similitră sau plăci ceramice

CROMATICA recomandată pentru fațade



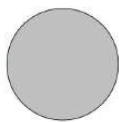
Alb



Albastru mieriu



Ocră



Gri

CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori saturate



Culori stridente



Dungi pe fațade



Vopsirea materialelor aparente (piatră, cărămidă)

(6) Tâmplării

a) Se recomandă realizarea tâmplărilor (uși și ferestre) din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc, o impun, se va putea utiliza tâmplărie metalică.

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

c) Culorile recomandate pentru vopsirea tâmplărilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

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

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

f) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam

oglină, ruloarele exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

MATERIALE RECOMANDATE

pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn
tratat cu ulei sau vopsit



Obloane
din lemn

MATERIALE INTERZISE

pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam
bombat,
reflectorizat,
oglină

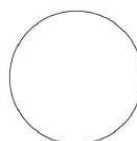


Obloane,
ruloarele din
PVC



Goluri cu
forme
atipice

CROMATICA recomandată pentru fațade



Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente

a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

b) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

(3) Apele pluviale

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

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

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Se recomandă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii. Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu.

Articolul 15: Spații verzi

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

(2) Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(3) Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi evitându-se speciile exogene și se va planta minim un arbore la 50 de mp; Se vor planta specii indigene de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Speciile indigene sunt plante care se regăsesc în mod natural în România și nu ca urmare a introducerii lor accidentale sau forțate de către om de-a lungul secolelor. Dintre arborii/pomii/arbuștii indigeni a-i României enumerăm: Salcâmul, Pinul, Arinul alb, Arinul Negru, Bradul, Plopul Alb, Plopul Negru, Ulmul, Dudul, Stejarul, Molidul, Fagul, Castanul, Ienupărul, Anin, Scoruș, Paltin, Frasin, Salcie, Răchită, Agrișul, Coacăzul, Păr Pădureț, Măr Pădureț, Cireș, Corcoduș, Teiul, Nucul, Alunul, Coacăzul, Zmeurul, Măceșul, Porumbarul, Cununiță, Păducelul, Mălinul, Liliacul, Iasomia, Salba, Cătina, Merișorul, Afinul, Răchițele, Caprifoi, Socul etc.

(4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

(5) Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau îniebrite; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

Articolul 16: Împrejmuiri

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

(2) Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2.20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

(4) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

(5) În cazul parcelelor cu numărul 4, 5 și 6 aflate în proximitatea Râului Feiurdeni, împrejmuirea de pe latura posterioară nu se va realiza pe limita de proprietate, fiind propusă o retragere a împrejmuirii față de limita posterioară a parcelelor de 5.00m. Împrejmuirea va fi unitară, și va respecta cele menționate la punctul (1),(2), (3) și (4) de mai sus.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Articolul 17: Procentul de ocupare al terenului

POT maxim=35%

Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim=0.7

Va/s* - Zona verde de agrement și sport

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1: Funcțiunea zonei

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

(3) În zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit**, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Jucu, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag. 7.

Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3: Utilizări permise

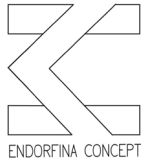
- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală;
- (2) Circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile;
- (3) Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- (4) Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise și/sau acoperite, terenuri de sport;
- (5) Locuri de joacă pentru copii;
- (6) Pavilioane cu activități flexibile;

Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

Nu este cazul

Articolul 5: Utilizări interzise

(1) Sunt interzise orice utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

Este interzisă amplasarea de construcții.

Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu e cazul.

Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu e cazul.

Articolul 10: Condiții de acces și circulații

- (1) Accesul pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
- (2) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (3) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- (4) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- (5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- (6) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- (7) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către construcții.
- (8) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

Articolul 11: Staționarea autovehiculelor

- (1) Este interzisă staționarea autovehiculelor. Suprafața poate fi tranzitată și utilizată de autospeciale sau alte vehicule speciale, în caz de urgență.

Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Nu este cazul.

Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente

(a) Se vor asigura racordarea și/sau bransarea la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

(3) Apele pluviale

Vor exista sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii;

Articolul 15: Spații verzi

(1) Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei;

(2) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale.

(3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

(4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

(5) Se vor planta specii indigene de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Speciile indigene sunt plante care se regăsesc în mod natural în România și nu ca urmare a introducerii lor accidentale sau forțate de către om de-a lungul secolelor. Dintre arborii/pomii/arbuștii indigeni a-i



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

României enumerăm: Salcâmul, Pinul, Arinul alb, Arinul Negru, Bradul, Plopul Alb, Plopul Negru, Ulmul, Dudul, Stejarul, Molidul, Fagul, Castanul, Ienupărul, Anin, Scoruș, Paltin, Frasin, Salcie, Răchită, Agrișul, Coacăzul, Păr Pădureț, Măr Pădureț, Cireș, Corcoduș, Teiul, Nucul, Alunul, Coacăzul, Zmeurul, Măceșul, Porumbarul, Cununiță, Păducelul, Mălinul, Liliacul, Iasomia, Salba, Cătina, Merișorul, Afinul, Răchițele, Caprifoi, Socul etc.

Articolul 16: Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt opționale. Dacă acestea există, se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, nuiele, vegetație și vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm. De asemenea, vor putea fi dublate cu gard viu.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului

POT maxim=0%

Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim=0

Vp*- Zona verde cu rol de protecție și coridor ecologic

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1: Funcțiunea dominantă

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3: Utilizări premise

- (1) Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, conform legii;
- (2) Traversări ale cursurilor de apă;
- (3) Locuri de joacă pentru copii;
- (4) Circulații pietonale;
- (5) Circulații auto ocazionale pentru decolmatarea cursurilor de apă;
- (6) Spații verzi plantate;
- (7) Mobilier urban.

Articolul 4: Utilizări premise cu condiționări

Nu este cazul.

Articolul 5: Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (2) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.
- (3) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.

SECȚIUNEA III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

- (1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Articolul 10: Condiții de acces și circulații

(1) Accesul carosabil este permis doar în scopul întreținerii lucrărilor hidrotehnice și pentru situații de urgență. De-a lungul cursurilor de apă se va organiza un drum de halaj cu lățimea de 4.0m pentru a asigura accesul utilajelor în scopul întreținerii. În cazul în care amenajarea acestuia nu este posibilă în perimetrul zonei protejate, împrejuririle parcelelor care mărginesc malurile se vor retrage cu 3.00m în vederea permiterii accesului utilajelor pentru decolmatarea cursurilor de apă.

(2) Aleile pietonale vor fi poziționate în exteriorul zonei de protecție a albiei râului. Zona de protecție a coridorului râului se află la 5.00m față de albia râului.

Articolul 11: Staționarea autovehiculelor

Este interzisă staționarea autovehiculelor în interiorul zonei.

Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor

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

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

(3) Pentru finisaje se vor utiliza materiale naturale precum: piatră, lemn, metal, cărămidă, țiglă ceramică, stuf, etc.

Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articolul 15: Spații verzi

(1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

(3) Se vor planta specii indigene de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Speciile indigene sunt plante care se regăsesc în mod natural în România și nu ca urmare a introducerii lor accidentale sau forțate de către om de-a lungul secolelor. Dintre arborii/pomii/arbuștii indigeni ai României enumerăm: Salcâmul, Pinul, Arinul alb, Arinul Negru, Bradul, Plopul Alb, Plopul Negru, Ulmul, Dudul, Stejarul, Molidul, Fagul, Castanul, Ienupărul, Anin, Scoruș, Paltin, Frasin, Salcie, Răchită, Agrișul, Coacăzul, Păr Pădureț, Măr Pădureț, Cireș, Corcoduș, Teiul, Nucul, Alunul, Coacăzul, Zmeurul, Măceșul, Porumbarul, Cununiță, Păducelul, Mălinul, Liliacul, Iasomia, Salba, Cătina, Merișorul, Afinul, Răchițele, Caprifoi, Socul etc.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Articolul 16: Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt opționale. Dacă acestea există, se vor realiza din garduri vii care dublează împrejmuirea de pe suprafața UTR Lr a parcelelor cu numărul 4,5 și 6 conform planșei Reglementări Urbanistice aferentei acestei documentații.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului

POT maxim=1%

Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim=0,01.

Ccr* - Zona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1: Condiționări generale

- (1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- (3) În zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit**, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Jucu, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag.7.

Articolul 2: Servituți

- (1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

(2) În zona centrală și în străzile cu zone preponderent construite din afara vetrei satului, *doar în cazuri excepționale, cu avizul Serviciului de Urbanism din cadrul Primăriei Jucu*, se poate îngusta pe porțiuni scurte ampriza profilului stradal, cu respectarea următoarelor prevederi:

- carosabilul minim este de 5,5 m;
- trotuarul minim este de 0,75 (pe fiecare latură).

(3) Profilele stradale vor respecta Regulamentul de Urbanism în vigoare. Drumurile vor avea :

- Trotuar minim de 1.25m de o parte și de cealaltă a carosabilului.
- Bandă carosabilă cu o lățime minimă de 3.00m.
- Lățimea amprizei drumului va avea dimensiuni cuprinse între 6.00m și 10.00m.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3: Utilizări permise

- (1) Circulații rutiere și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, lucrări de sistematizare verticală, poduri, pasaje, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră;
- (2) Parcaje publice organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau într-o formă compactă;
- (3) Circulații pietonale;
- (4) Pistă de biciclete;
- (5) Rigole;
- (6) Rețele edilitare și bransamente: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;
- (7) Spații verzi;
- (8) Accese spre parcele riverane;
- (9) Locuri de joacă pentru copii;
- (10) Stații de transport în comun;
- (11) Mobilier urban.

Articolul 4: Utilizări premise cu condiționări

Nu este cazul.

Articolul 5: Utilizări interzise

- (1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare demodernizare sau extindere a tramei stradale;
- (2) Se interzic orice construcții amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - (a) lărgirea străzilor sau realizarea străzilor propuse



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

(b) modernizarea intersecțiilor;

(c) realizarea spațiilor de parcare;

Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

Nu e cazul.

Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu e cazul.

Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu e cazul.

Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu e cazul.

Articolul 10: Condiții de acces și circulații

Nu e cazul.

Articolul 11: Staționarea autovehiculelor

(1) Se vor amenaja parcaje în lungul căilor de comunicație rutieră.

(2) Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor

(1) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 3,0 metri.

Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor

(1) Mobilier urban (stații de autobuz, coșuri de gunoi, bănci, locuri de joacă pentru copii, etc.)

a) Pentru confecționarea mobilierului urban se vor folosi materiale naturale: lemn, piatră, nuiele, metal, elemente ceramice. Este interzisă utilizarea de materiale sintetice: tip plastic, membrane bituminoase, etc.

b) Elementele din lemn vor fi tratate cu ulei, băițuite sau vopsite în următoarele culori: natur, alb, albastru, maro, gri, verde.

c) Elementele ceramice utilizate pentru învelitori sau finisaje, vor avea culori naturale, caracteristice argilei arse.

d) Zidăriile din piatră vor rămâne aparente (recomandabil) sau vor fi tencuite și zugrăvite în nuanțe de alb, crem, bej și albastru (tradițional).

(2) Pavimente

a) Principalele căi de circulație rutieră (drumuri județene și comunale) vor avea îmbrăcămintă de asfalt.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

- b) Străzile și ulițele secundare vor fi pietruite.
- c) Rigolele de scurgere a aapelor pluviale vor fi înierbate și se va evita betonarea acestora.
- d) Trotuarele vor fi realizate din dale pentru a evita crearea unei suprafețe impermeabile.

Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

- (1) În interiorul zonei căilor de comunicație rutieră pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- (2) În cazul drumului național rețelele edilitare vor fi amplasate în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului, conform legislației în vigoare.
- (3) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulații și conduse spre emisari sau canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile sau parcelele învecinate.

Articolul 15: Spații verzi

Acolo unde profilul stradal dispune de spațiu, în lungul căilor de circulații vor fi amenajate zone verzi, atât între drum și trotuar cât și între trotuar și aliniament.

Articolul 16: Împrejmuiri

Nu este cazul.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului

POT maxim nu este cazul.

Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim nu este cazul.

Întocmit,
Arh. stag. Raluca-Maria Hărșan

Șef de proiect,
arh. urb. Alida Vișan