

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AL COMUNEI APAHIDA**

CUPRINS

CUPRINS 2

PREVEDERI GENERALE 10

1. DOMENIU DE APLICARE	10
2. INTRAVILAN ȘI TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN	10
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	11
7. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE	12
8. EVACUAREA DEȘEURILOR	12
9. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE	12
10. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	12
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 APAHIDA 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	51
ZONA DE AGREMENT, TURISM SI SPORT	55
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	58
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	62

LOCALITATEA BODROG 63

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	63
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	66
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	72
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	74
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	75

LOCALITATEA CÂMPENEȘTI 76

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	76
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	79
ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	84
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	85
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	86
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	86

LOCALITATEA CORPADEA 87

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	87
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	96
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	97

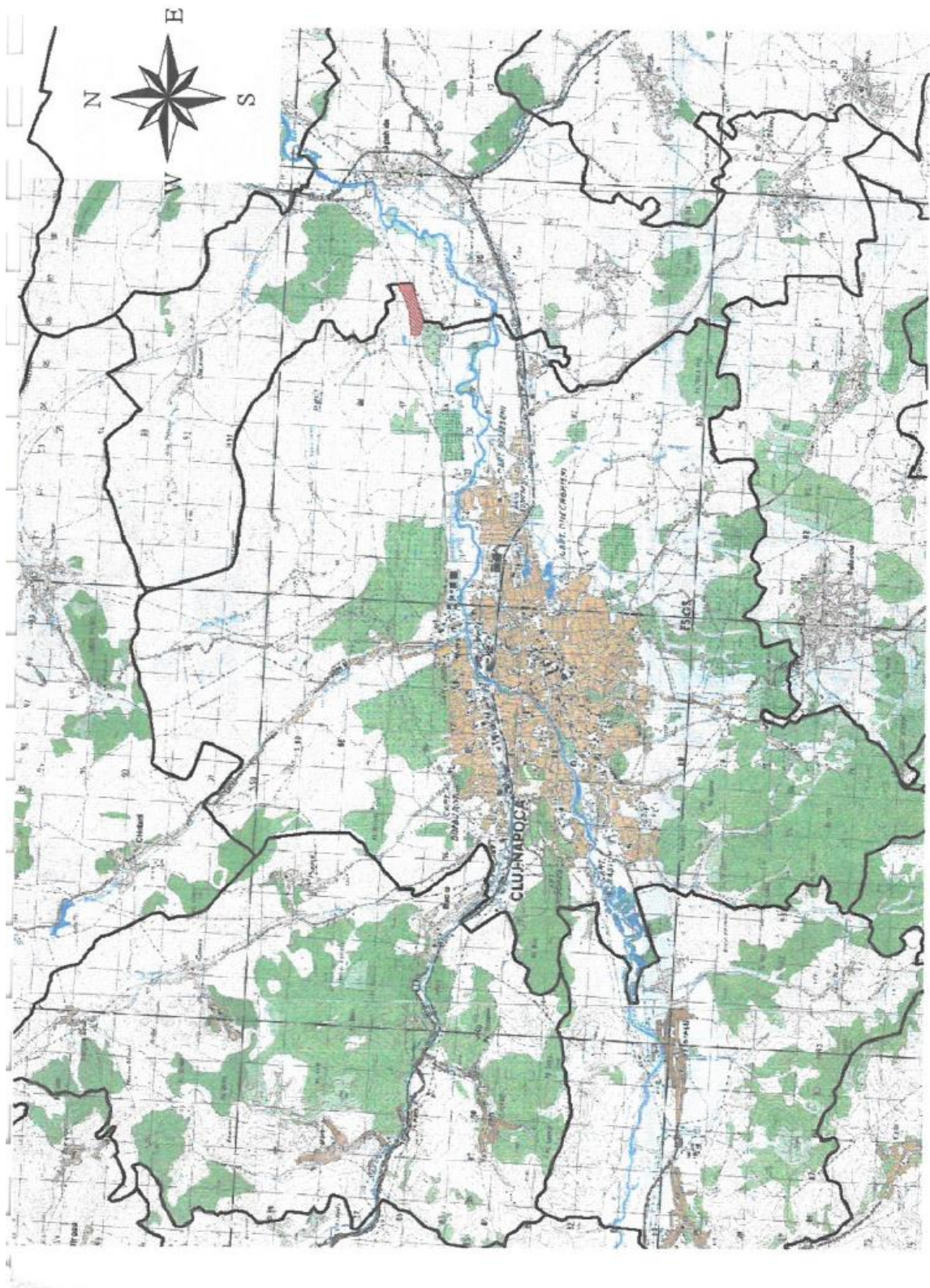
ZONA DE AGREMENT	98
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI COMUNICATII SPECIALE	99
ZONA TERENURILOR DEGRADATE	101
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	101
LOCALITATEA DEZMIR 102	
ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	102
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	105
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	119
ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	124
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	125
ZONA DE AGREMENT, TURISM SI SPORT	128
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	131
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	132
ZONA TERENURILOR DEGRADATE.....	133
LOCALITATEA PATA 133	
ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	133
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	137
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE	143
ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE.....	144
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	144
ZONA DE AGREMENT ŞI SPORT	146
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE.....	147
ZONA TERENURILOR DEGRADATE.....	147
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	148
LOCALITATEA SÂNNICOARA 149	
ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC	149
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	152
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE , SERVICII SI DEPOZITARE	167
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE.....	169
LOCALITATEA SUBCOASTA 171	
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	171
ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	180
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE.....	181
ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA	181

VOLUMUL II

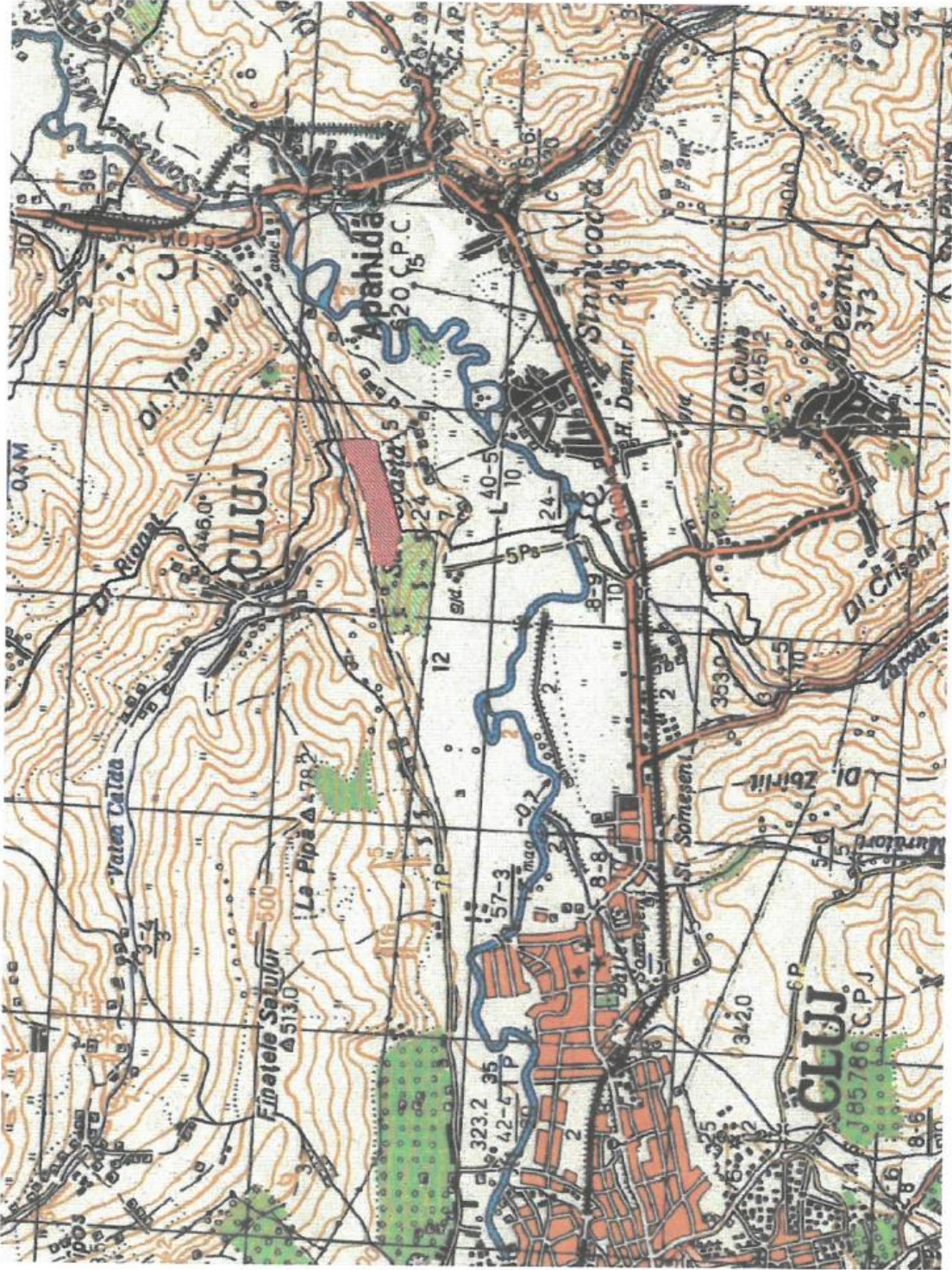
**REGULAMENTUL PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL
COMUNEI APAHIDA**

**PRESCRIPTII ȘI REGLEMENTĂRI LA NIVELUL
UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Rev.01

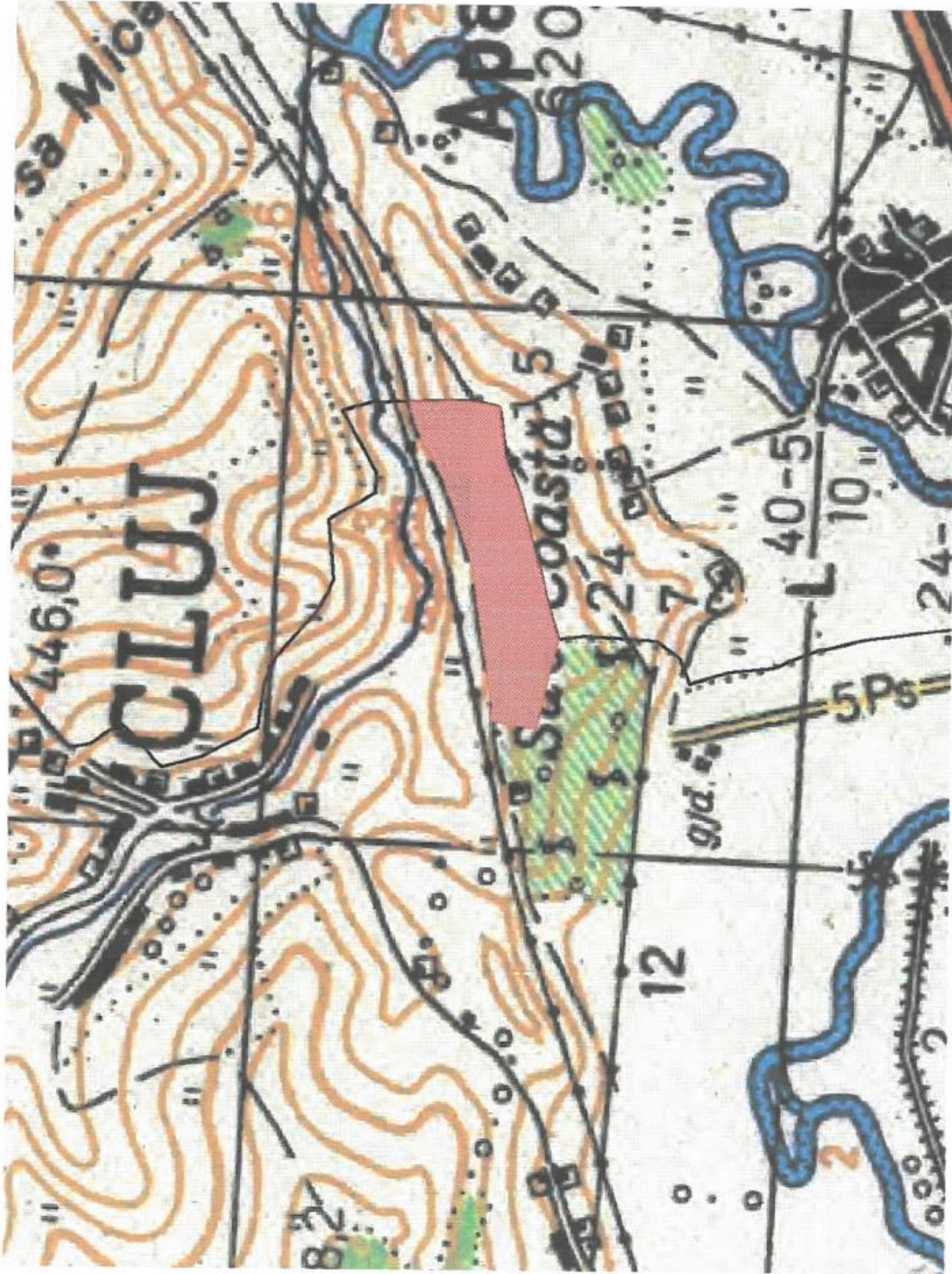


Limite rezervatia de orbeti.shp
Nuts5pgon.shp

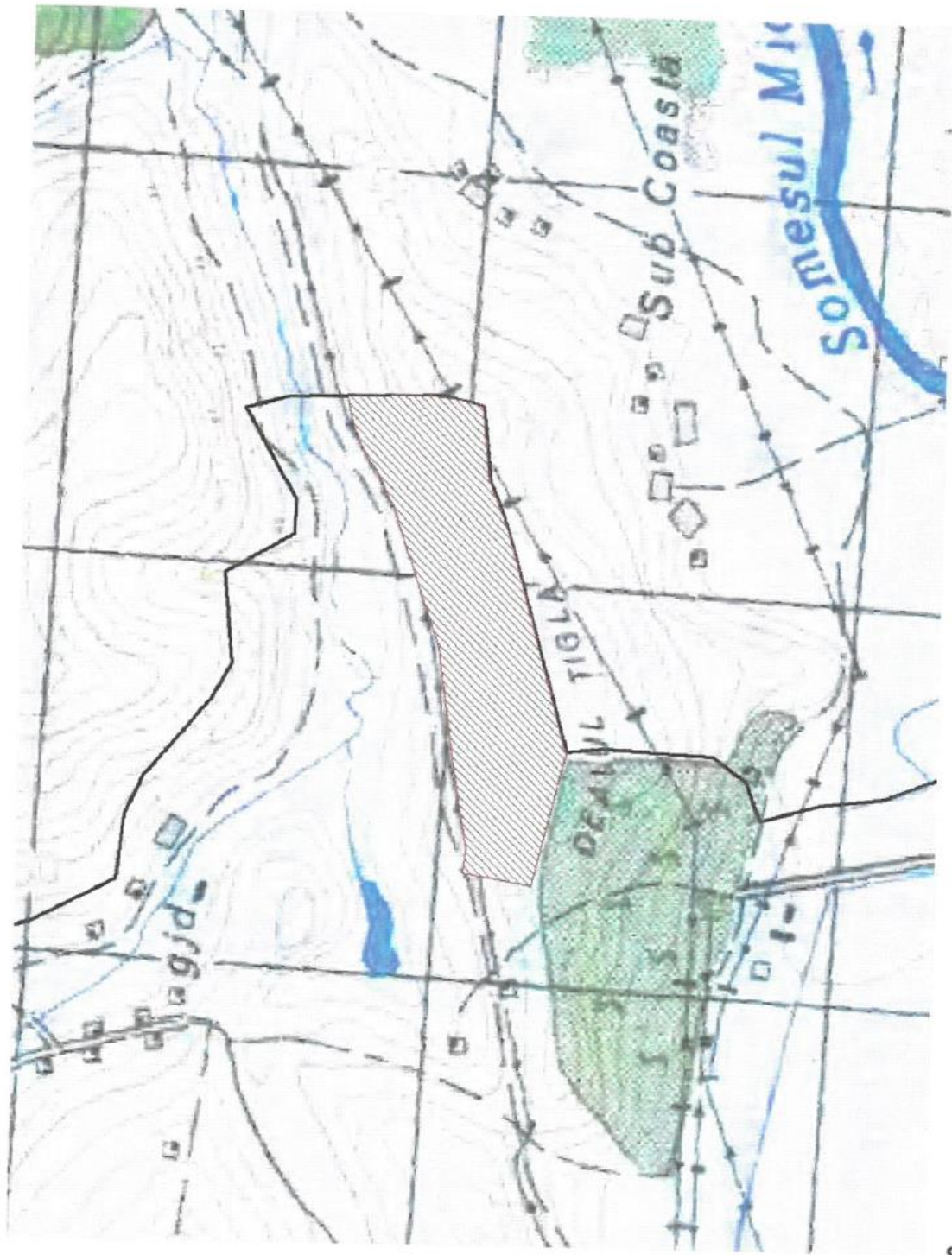


0 3 6 Kilometers

Limite rezervatia de orbeti.shp
 Nuts5pgon.shp



- Limite rezervatia de orbeti.shp
- Nuts5pgon.shp



-  Limite rezervatia de orbeti.shp
-  Nuts5pgon.shp

PREVEDERI GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Se impune elaborarea unui PUZ când teritoriul reglementat se află în următoarele situații:

- Se propune construirea în zone care nu sunt urbanizate și nu există o regulă locală.
- Indicatorii urbanistici POT și CUT nu sunt prevăzuți în regulament.

Condiționări privind inițierea, realizarea, avizarea, aprobarea și recepționarea PUZ:

- Pentru promovarea în Consiliul Local a documentațiilor PUZ, se va solicita către Primăria Apahida și depune la dosar documentul care atestă denumiri noi de strazi și atribuirea numărului poștal.
- PUZ-urile inițiate pentru modificarea fundamentală a caracterului zonei se vor realiza pe suprafețe delimitate de repere fizice, în cadrane delimitate de rețele de drumuri, etc (zona reglementată se va preciza prin avizul de oportunitate). Derogări de la această prevedere se pot face în următoarele situații:
 - suprafața PUZ include un întreg UTR;
 - suprafața PUZ este delimitată exclusiv de domeniu public;
 - În cazul PUZ pentru dezmembrare iar parcelele rezultate respectă prevederile UTR-ului din care provin;

2. INTRAVILAN ȘI TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- Documentațiile PUZ în curs pentru introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren vor putea fi analizate în cadrul procesului de elaborare PUG, în vederea armonizării cu viziunea de dezvoltare a localității și includerii după caz în documentația PUG.

Păduri

- Terenurile delimitate în actualul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea lor prin Planuri Urbanistice Zonale.
- Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.
- Prin excepție de la prevederile menționate anterior, pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

3. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- Este interzisă emiterea autorizațiilor de construire pentru construcții și împrejurimi pe fâșia adiacentă culoarului Someșului Mic, fără avizul Administrației Bazinala de Apa Someș-Tisa.
- Este interzisă construirea și împrejurirea pe fâșia de 5m adiacentă oricăror altor cursuri de apă, măsurată de la albia majoră de apă pe ambele maluri ale acestora.

4. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

- Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zone cu risc de alunecări de teren este obligatorie expertiza geotehnică și verificarea planșelor de rezistență la cerința Af.
- Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate, se va solicita avizul-Administrației Bazinală de Apă Someș-Tisa.

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

- Se instituie interdicție de construire pe terenul situat la mai puțin de 13m față de axul DN1C. Acest articol se poate modifica în funcție de avizul C.N.A.I.R.
- Se instituie interdicție de construire pe terenul situat la mai puțin de 6m față de axul oricăror altor tipuri de drumuri, indiferent de tipul proprietății, publice sau private.
- Se instituie interdicție de construire în zona de siguranță a căii ferate (cuprinde fașiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei caili ferate). În cazul reglementărilor situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se va solicita aviz de la Rețeaua de Căi Ferate Naționale. Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caili ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caili ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. 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 de Deșeuri.(conform Ordin 119/2014).

6. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în minim 4 loturi alăturate. Dezmembrarea în două loturi este permisă doar dacă ambele parcele rezultate au acces la un drum public sau prin servitute, iar parcelele rezultate respectă prevederile UTR-ului din care provin.
- Dezmembrarea în mai mult de 3 loturi se va putea face prin PUZ.

- 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 lotizarea de către Primărie, a terenurilor atribuite în baza Legii 15/2003 și a terenurilor concesionate până în prezent. Acestea vor avea maximum o unitate locativă.
- Se interzic locuințele înșiruite deoarece nu sunt specifice Comunei Apahida.
- Se interzice realizarea locuințelor colective în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, până la aprobarea noului PUG.

7. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

- Pentru schimbarea de destinație într-o funcțiune din cadrul celor „permise cu condiționări” prevăzute de UTR-ul în care se situează, se va obține acordul vecinilor direcți. În cazul parcelelor, vecinul direct se va considera parcela adiacentă similară în înteles urban. Prin aceasta înțelegându-se evitarea obținerii de acorduri de la parcele dezmembrate generate în scopul eludării prezentului articol.
- Se interzice divizarea unităților locative din cadrul locuințelor colective. Aceasta prevedere se poate modifica prin PUZ în cazuri bine justificate.

8. EVACUAREA DEȘEURILOR

- Deșeurile se vor putea depozita în unități gospodărești conformate pe patru fracții și distanțate conform legii față de construcții, ținând cont de funcțiunea acestora.

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 (la 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 ale unității teritoriale de referință din care face parte. 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.
- În cazul în care, pe o parcelă învecinată există construcții față de care diferența dintre cea existentă și cea propusă este de maxim 2 etaje, retragerea minimă față de limitele

laterale și posterioare va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii propuse, măsurată perpendicular pe aceasta.

- Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de maxm 30m. Pentru modificarea acestei prevederi se va elabora PUZ.
- 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 ACCESE

- Toate parcele vor avea acces la un drum public prin front definit conform RLU.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Se acceptă accesul prin servitute peste o singura parcelă. Dacă servitutea de acces străbate 2 parcele, parcela se consideră neconstruibilă și se impune elaborarea și avizarea unui PUD conform legii. Înainte de obținerea unei autorizații de construire.
- Profilul de stradă minim este de 9m (pentru străzi noi propuse) din care:
 - 6m carosabil
 - 2 m trotuar - pe o parte
 - 1 m amenajări - pe partea opusă. Amenajări ce pot conține: spații verzi, plantații 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 care va conține și parcări longitudinale.

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, administrative, educaționale, mică producție, se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puțin de 3 locuri.
- Parcățile pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- În situația parcărilor amplasate la sol, se va păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit ale apartamentelor de la parter.
- Atunci când necesarul de locuri de parcare depășește 20 de unități se impune rezervarea a 3% dintre ele pentru vehicule electrice.
- Necesarul minim de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități se va stabili procentual conform legilor in vigoare.
- Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face funcție de destinația construcțiilor, respectiv 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 HG 525/96.

- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru se va stabili conform normativelor in 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 ce au suprafața minimă de 4mp
- Necesarul minim de spații verzi se stabilește conform reglementărilor fiecărei UTR. In situația în care se propune funcțiunea de locuit, se va îndeplini suplimentar condiția de 10mp de spații verzi la fiecare unitate locativă propusă.
- 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 DE JOACĂ PUBLICE PENTRU COPII

Suprafața locurilor de joacă publice pentru copii trebuie să fie de minim 200 mp și finisată cu pardoseală cauciucata.

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

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

16. METODOLOGIA DE RECEPȚIE A IMOBILELOR

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

- În situațiile reglementate prin PUZ , recepția primei clădirii va fi condiționată de recepția drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice și a spațiilor verzi. Conform planului de acțiune aprobat.
- 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 sunt echipate conform proiectului autorizat.
- Sunt asigurate cutii poștale numerotate pentru fiecare unitate locativă.
- Construcțiile au funcțional sistemul de preluare, colectare și deversare a apelor pluviale.
- Sunt finalizate finisajele construcției conform proiectului autorizat.
- Învelitoarea se prezintă conform proiect autorizat.
- În cazul locuințelor colective se impune să fie realizate la cheie conform proiectului autorizat: finisajele în casa scării, parapeteți la balcoane, logii, podeste, rampe de scară

supra caz, lift funcțional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcarilor, punctul gospodăresc cu containere pentru 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 SPAȚIILOR TRANZITORII

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea 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 pe criterii de omogenitate, funcționalitate, morfologie urbană.

ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC- ZONA CENTRALA (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 funcțiilor 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 extinderi, etajări și mansardări 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; ponderea locuințelor va fi cel mult 50% din suprafața desfășurată.

- Se vor menține actualele utilizări publice ale clădirilor.

- 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 per parcelă. Orice altă viziune se va reglementa prin PUZ.

-**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 în circulațiile publice, stații de întreținere auto care permit lucrări la mai mult de 3 automobile simultan, spații noi pentru creșterea a mai mult de două animale mari (se va urmări scoaterea treptată a acestei activități în 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.

-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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Suprafața minimă 350 mp, frontul minim la stradă 12 m pentru construcțiile izolate sau cuplate, respectiv 8 m pentru construcțiile înșiruite; pentru parcelele de colț suprafața minimă 250 mp, frontul minim 8 m.

-amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei strazi; clădirile a caror 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 amplasare.

-amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- Clădirile realizate în regim de construire înșiruit vor avea dispuse calcanele lipite cu excepția celor amplasate pe parcele de colț unde vor prezenta fațade pe fiecare front.
- Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita proprietății și 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 și pentru parcelele de colț, construcțiile 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 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 oricare limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției.

-circulații și accese:

- Parcelele au asigurat un acces 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.

-amenajari:

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

-indicatori de ocupare a terenului:

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

-regim maxim de înălțime: S(D)+P+2+M

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Pentru orice altă derogare se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 următoarele: parapeți din inox la locuințe.
- Construcțiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in 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 si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi de azbociment si tabla metalica.
- Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale.
- Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii ansamblului arhitectural. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitand 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 conform cap. PREVEDERI GENERALE. -Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si 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.

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

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente și vor avea o înălțime de maxim 2,2 m, prevăzute cu soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimi de maxim 2,2 m.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC 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.

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Lce - Locuinte in blocuri P+4 existente

-amplasare:T1 - intravilan, zona de locuinte si functiuni complementare.

-functiunea dominanta: Locuire in blocuri de locuinte, dotari publice, invatamant, sanatate, servicii, comert

-utilizari permise:

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

Amplasarea de noi unitati locative in blocuri individuale sau alte constructii cu functiuni compatibile se va face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

-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 auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan, spatii noi pentru cresterea a mai mult de doua animale mari.

- 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 scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea.

- Se interzice amplasarea unitatilor locative la subsolul sau demisolul cladirilor de locuinte colective.

-caracteristicile parcelor : Se pastreaza caracteristicile parcelarului existent.

Pentru parcelarile noi se vor aplica urmatoarele caracteristici:

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 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 in care sunt mai multe cladiri pe aceasi parcela
- Minim 12m pentru cladiri cuplate.
- Minim 12m pentru cladiri izolate.

- Parcela minima pentru locuire colectiva va avea suprafata determinata de pozitionarea constructiei la distanta egala cu inaltimea fata de limitele laterale si posterioare.

- Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcela se va compensa in UTR specific spatului verde comun in cadrul PUZ-ului.

-amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- Adancimea maxima de construire fata de aliniamentul la strada 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 posterioare ale pachelelor: Nu este cazul.

- 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 accese:

- 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.
- 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 de agrement, locuri de joacă, terenuri mici de sport, amenajări specifice colectării deșeurilor menajere.

-indicatori de ocupare a terenului:

POT și CUT pentru inserții noi se stabilesc prin PUD și prin PUZ

-regim maxim de înaltime S(D)+P+5 sau S(D)+P+4+M.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Pentru orice altă derogare se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 următoarele: parapeți din inox la locuințe.
- Cladirile 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.

-spatii libere si plantate:

Se vor respecta regulile din cap. **PREVEDERI GENERALE** cu privire la organizarea spațiilor verzi. Spațiile neconstruite se vor înierba și planta cu arbori, minim unul la 100 mp.

-echipare tehnico-edilitara:

- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare din zona.
- Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

-imprejmuiri: Nu este cazul.

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

-competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuirea

Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor

-reglementari prin: Planuri Urbanistice Zonale si regulamente de urbanism aprobate.

UTR: Le1, Le2, Le11 - Locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T1 – intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte, servicii, comert, mica productie

-utilizari permise:

- Extinderea, etajarea, mansardarea reconversia locuintelor existente prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor de interes public: comert, servicii, loisir, turism (inclusiv pensiuni turistice), micaprodctie, anexe gospoaresti
- Parcelarul existent in UTR Le2 se poate reorganiza prin subdivizari, cu fronturile dezvoltate la o strada ce poate fi deschisa in paralel cu Valea Maraloiu.
- Pentru functiunea de locuit, cuprinsa în cadrul parcelelor independente, de locuinte individuale aflate în raza de protecția de 200m a Bisericii din Lemn Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil se limiteaza numărul de unități locative la 2 per parcelă. Orice alta viziune se va reglementa prin PUZ.

-utilizari interzise:

- Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, activitati industriale cu rise tehnologic, activitatati agrozootehnic, edepozitare en gros, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan, 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 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.

Suprafata minima 350 mp, front minim 12 m. pentru construcțiile izolate si cuplate si 8 m la constructii insiruite; pentru parcelele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

- 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-

ului.

-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 strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.
- Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei 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:

- Cladirile realizate in regim de construire insiruit vor avea dispuse calcane lipite cu exceptia celor amplasate pe parcele de colt, unde vor prezenta fatade pe fiecare front.
- 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 construcției dar nu la mai puțin de 3 m.
 - Pentru parcele cu front de 12 m si cele de colt, construcțiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia ca la etajelele superioare sa nu se dea goluri spre vecinatatea imediata si sa asigure o retragere de minim 3 m fata de limita opusa.
 - Fata de limita posterioara 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 egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

-circulatii si accese:

- Parcelele sunt construibile daca au asigurat un acces minim de 3 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 și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

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

-indicatori de ocupare a terenului:

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.

Înălțimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri înălțimea constructiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Pentru orice altă derogare se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 următoarele: parapeți din inox la locuințe.

- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.

- 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.

-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. de regula foioase, minim unul la 100 mp. 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, 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.

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

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

-competențe de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-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: Regulament local de urbanism și legislația din domeniu

UTR: Le3- Locuinte si functiuni complementare

-**amplasare:**T1 - intravilan

-**functiunea dominanta:** Locuinte, servicii, comert, mica productie

-**utilizari permise:** Extinderea, etajarea, mansardarea, reconversia locuintelor prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor publice: comert, servicii, mica productie, anexe.

Pentru functiunea de locuit, cuprinsa în cadrul parcelelor independente, de locuinte individuale aflate în raza de protectia de 200m a Bisericii din Lemn Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil se limiteaza numărul de unități locative la 2 per parcelă. Orice alta viziune se va reglementa prin PUZ.

-**utilizari interzise:**

- Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitati agrozootehnice, depozitare en gros, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile în circulatiile publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan, spatii noi pentru cresterea a mai mult de doua animale mari.
- Pentru constructiile 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 locuinte unifamiliale.
- Minim 800 mp pentru locuinte 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 parcelă
- Minim 12m pentru clădiri cuplate.
- Minim 12m pentru clădiri izolate.

Suprafata minima 350 mp, front minim 12 m pentru constructii izolate si cuplate si 8 m la constructii insiruite; pentru parcele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

- 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

-**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 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 pazei:

- Cladirile realizate in regim de construire insiruit vor avea dispuse calcane lipite cu exceptia celor amplasate pe parcele de colt unde vor prezenta fatade pe fiecare front.
- 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 parcelor 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 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 accese:

- Parcelele sunt construibile daca au un acces minim de 3 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 și este detaliat în cap. **PREVEDERI GENERALE.**

-amenajari:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri de sport, toate in incinta proprietatii Zone verzi de protectie si bariere fonice pentru a face mai putin simtita zona caii ferate

-indicatori de ocupare a terenului: POT= 35 %, CUT< 0,9

-regim maxim de inaltime: S(D)+P+2 sau S(D)+ P+1+ M.

Inaltimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri inaltimea constructiilor invecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Pentru orice altă derogare se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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:

- Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curatenia rigolelor aferente străzilor 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 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, cărămidă, 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.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, înălțimea maximă 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

-competențe de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-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
Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a căii ferate

-reglementări prin: Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu.

UTR: Le4; Le6; Le7; Le8; Le15; Le16 - Locuinte si functiuni complementare (unitati teritoriale cu locuinte existente in curs de inchegare urbanistica)

-amplasare: T1 – intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte si functiuni complementare

-utilizari permise:

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 rise tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 10 de vite, 20 porci, 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 de caini si peste 20 animale de blana), depozite en gros, cu trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice
- Activitati agrozootehnice cu capacitati mai mari sw pot realiza in baza unui PUD bazat pe un studiu de impact asupra mediului si acordul vecinilor exprimat in forma autentica.
- Pentru constructiile 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

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructiile izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10 m

- 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

-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 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 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 accese:

- Parcelele sunt construibile daca au un acces minim de 3 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 și este detaliat în cap. **PREVEDERI GENERALE.**

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

-indicatori de ocupare a terenului: POT = 35 %, CUT < 0,7

-regim maxim de inaltime: S(D)+ P+1+ M.

Inaltimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri inaltimea constructiilor invecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Pentru orice altă derogare se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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.
- 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 principale.
- 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.

Pașisele cladirilor existente se vor armoniza cu cele propuse, in arealele in curs de inchegare, pe baza studiilor de culoare. Nu se vor alege culori stridente.

-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 inclinate se vor planta arbori și arbuști.

-echipare tehnico-edilitara:

- Cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține 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 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, cărămidă, 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.

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimea maximă 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

-competente de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC.

-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 (Le8)

AN "Apele Romane" Direcția apelor Someș Tisa pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a cursurilor de apă (Le8)

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism 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 și RLU

UTR: Le5; Le10; Le12; Le13; Le14; Le17- Locuinte inglobate in zone de productie

-amplasare:T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Enclave de locuinte aglutinate de zone de productie mai noi

-utilizari permise: Reparatii si modernizari ale locuintelor existente, locuinte de serviciu
Reconversia locuintelor existente spre functiunile dominante care le inglobeaza, unitati de productie si depozitare, unitati agroindustriale, comert, servicii, mica productie

-utilizari interzise:

- Locuinte noi cu exceptia locuintelor de serviciu.
- Pentru constructiile 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 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.

Se pastreaza parcelarul existent cu conditia ca parcelele sa aiba fronturi la circulatia publica de minim 12m.

- 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

-amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- Pentru obiective noi se va asigura o retragere de minim 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:

- Retragerile minime fata de limitele parcelor la reconversia locuintelor existente si schimbarea de destinatie a zonei se vor stabili in baza unor Planuri Urbanistice Zonale.
- Fata de limita posterioara a parcelei constructiile var 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 egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

-circulații și accese:

- Accesul minim necesar reconversiilor în zone de producție este 4 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 și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-amenajări: Parcări, spații verzi și de protecție și spații de agrement

-indicatori de ocupare a terenului:

- a. Pastrarea funcțiilor de locuire POT și CUT= se mențin neschimbate
- b. Reconversii locuințe în spații de producție și depozitare POT = 70 %, CUT < 1,5

-regim maxim de înălțime: S(D)+ P+1+ M; înălțimea a construcțiilor nu vor depăși 15 m. Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, Pentru orice altă derogare se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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, 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, cărămidă, 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.

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimea de maxim 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune alta decât locuințe

Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structuri de construcții Regionale CFR Cluj pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a căii ferate

-reglementări prin: Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu. Amplasarea noilor construcții și a echipării tehnico-edilitare se vor face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG și RLU.

UTR: Le9 - Enclava de locuinte cuprinsa in triunghiul CFR (nodul de cale ferata)

-amplasare:T1 - intravilan nodul de cale ferata

-functiunea dominanta: Locuinte si functiuni complementare, zona cu risc tehnologic ridicat strans legat de prezenta nodului de cale ferata

-utilizari permise:

Reparatii si modernizari ale locuintelor existente, locuinte de serviciu, anexe diferite Reconvertirea locuintelor existente sau unitati noi cu functiuni de productie, depozitare, comert, servicii, mica productie. Se va urmări în timp schimbarea destinatiei întregii UTR

-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

-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 parcelă
- Minim 12m pentru clădiri cuplate.
- Minim 12m pentru clădiri izolate.

Parcelele trebuie să aibă fronturi la o circulație publică cuprinse între 12 și 14 m.

Se admite comasarea parcelelor în vederea schimbării de destinație prin reconvertirea locuintelor sau dezvoltarea unitatilor de productie 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

-amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- Pentru obiective noi se va asigura o retragere de minim 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:

- Menținerea 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 și accese:

- Accesul minim necesar reconversiilor în zone de producție este 4 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 și este detaliat în cap. **PREVEDERI GENERALE.**

-amenajări: Parcări, spații verzi și de protecție.

-indicatori de ocupare a terenului:

- a. Pastrarea funcțiilor de locuire POT și CUT se mențin neschimbate
- b. Reconversii locuințe în spații de producție/depozitare POT= 50%, CUT < 1,0

-regim maxim de înălțime: S(D)+ P+1+ M; înălțimea construcțiilor nu va depăși 15 m.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, element care se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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.
- Se recomandă plantarea unor fâșii verzi de protecție în lungul căii ferate și în incinte.

-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, 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.

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimea maximă 2,2 m, și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune alta decât locuinte
Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor
Regionala CFR Cluj pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a caili ferate

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism 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

UTR: Le18; Le 19; Le20 - Locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T2 - intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte si functiuni complementare

-utilizari permise: Locuinte, anexe, servicii, comert, alimentatie publica, pensiuni turistice

-utilizari interzise:

- Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte si functiuni complementare, activitati poluante, generatoare de riscuri tehnologice, activitati agrozootehnice de orice fel.
- 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 scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea

-caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren in urmatoarele situatii:

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

Sa aiba front la strada, dupa cum urmeaza:

- Minim 8m pentru situatiile in care sunt mai multe cladiri pe aceasi parcela
- Minim 12m pentru cladiri cuplate.
- Minim 12m pentru cladiri izolate.
- Minim 8m pentru locuintele sezoniere si case de vacanta

- Parcela minima pentru locuire colectiva va avea suprafata determinata de pozitionarea constructiei la distanta egala cu inaltimea fata de limitele laterale si posterioare.
- Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcela se va compensa in UTR specific spatului verde comun in cadrul PUZ-ului.

Pentru locuinte suprafata minima 300 mp, front minim 12 m, pentru constructii izolate si cuplate. Pentru parcelele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

Pentru locuinte sezoniere, case de vacanta suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

-amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- Se va asigura o retragere de 4 m fata de aliniament.
- 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 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 mai putin de 3 m.

- Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile 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 egala cu înălțimea la cornișă a construcției.

-circulații și accese:

- Parcelele sunt construibile dacă au un acces minim de 3 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 și este detaliat în cap. **PREVEDERI GENERALE.**

-amenajări: Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății

-indicatori de ocupare a terenului: POT = 35 %, CUT < 0,7

-regim maxim de înălțime: S(D)+ P+1+ M.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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: parapeteți din inox la locuințe.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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:

- 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.

-imprejmuiri:

- În toate situațiile înălțimea maximă a imprejmuirilor 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 imprejmuirilor cu vegetație.
- Finisarea imprejmuirilor 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 imprejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Imprejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, înălțimea maximă 2,2 m.

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

-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 Romane", Direcția Apelor Someș Tisa pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a cursurilor de apă (Le 19).

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu

UTR: Lp1; Lp2; Lp3; Lp4; Lp5; Lp6, Lp10; Lp11- Locuințe și funcțiuni complementare

-amplasare: T1 și T2 - intravilan

-funcțiunea propusă: Locuințe și funcțiuni complementare

-utilizari permise:

Extinderea, etajarea, mansardarea locuințelor existente, anexe gospodărești, servicii, comerț, mică producție, depozitare (suprafața nu va depăși 200 mp/ADC), mică industrie

-utilizari interzise:

- Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, cu risă tehnologică, agrozootehnice intensive (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), depozitare en gros > 200 mp/ADC, cu trafic intens, producție în spații deschise vizibile în spații 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, 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 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 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colț

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate, pentru parcelele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10 m

- 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

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 pazelei:

- 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.

-circulatii si accese:

- Parcelele sunt construibile daca au un acces minim de 3 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 de ocupare a terenului: POT = 35 %, CUT < 0,7

-regim maxim de inaltime: S(D)+ P+1+ M sau S(D)+ P+2

Inaltimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri inaltimea constructiilor invecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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: parapetei din inox la locuințe.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.
- 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, de regula foioase, minim unul la 100 mp. Zonele inclinate se vor planta cu arbori și arbuști.

-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.

-spatii libere si 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 inclinate se vor planta arbori și arbuști.

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

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimea maximă 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru PUZ și funcțiuni altele decât locuințe și anexe Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor Regionale CFR Cluj pentru orice obiectiv situat în zona de protecție a căii ferate AN "Apele Romane", Direcția Somes Tisa pentru obiective în zona de protecție.

-reglementari prin: Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG și RLU.

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

UTR: Lp7; Lp8; Lp9; Lp12 - Locuinte si functiuni complementare

-**amplasare:** T1 si T2 - intravilan,

-**functiunea 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 functiilor 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, depozite en gros, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto, panouri publicitare stradale.
- 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 scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea

-caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren in urmatoarele situatii:

- Minim 450 mp pentru locuinte unifamiliale.
- Minim 800 mp pentru locuinte cuplate.
- Minim 500 mp pentru parcelele comune cu alte functiuni decat locuirea permise prin regulament.
- Minim 350 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decat locuirea permise prin regulament

Sa aiba front la strada, dupa cum urmeaza:

- Minim 8m pentru situatiile in care sunt mai multe cladiri pe aceasi parcela
- Minim 12m pentru cladiri cuplate.
- Minim 12m pentru cladiri izolate.
- Minim 10 m (la o strada), pentru parcelele de colt

Suprafata minima 500 mp, front minim 15 m pentru constructii izolate si cuplate si 8 m pentru cele insiruite; pentru parcele de colt suprafata minima 350 mp, front minim 10-12 m

- Parcela minima pentru locuire colectiva va avea suprafata determinata de pozitionarea constructiei la distanta egala cu inaltimea fata de limitele laterale si posterioare.
- Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcela se va compensa in UTR specific spatului verde comun in cadrul PUZ-ului.

-**amplasarea constructiilor fata de aliniament:** Se va stabili prin PUZ.

- 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 amplasare.

-**amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:**

▪ Se va stabili prin PUZ.

▪ 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 accese: Se va stabili prin PUZ.

▪ 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.
Se vor stabili prin PUZ

-indicatori de ocupare a terenului: POT = 35 %, CUT < 0,7

Se va stabili prin PUZ

-regim maxim de înălțime: S(D)+P+1+M. Se va stabili prin PUZ dar nu mai mare de S(D)+P+3+M.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-aspectul exterior al clădirilor:

Se va stabili prin PUZ

- 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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-spații libere și plantate: Se vor stabili prin PUZ.

• 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:

~~Se va stabili prin PUZ.~~

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

-împrejmuiri:

~~Se vor stabili prin PUZ.~~

- 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 CU și PAC

-competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune alta, decât locuințe și anexe 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.~~

ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

UTR: IDe1; IDe2; IDe3; IDe4; IDe5; IDe6; IDe7; IDe8; IDe9

-amplasare: Unitati omogene raspandite in T1, T2 si T8 - intravilan

-functiunea dominanta: Industrie, depozitare, servicii

-utilizari permise: Productie depozitare servicii comerț interventii la constructii existente, reconversi, i refatadizar, i extinderi, supraetajari.

-utilizari interzise: Locuinte

-amenajari: Spatii verzi 15% din suprafata lotului

-alte activitati: Comert, expozitii, locuinte de serviciu, targuri de utilaje, agrement, instruire si pregatire profesionala cantine pentru personal si unitati de medicina muncii

-indicatori de utilizare a terenului: POT maxim 70%, CUT maxim 1

-regim de inaltime: Maxim S+P+1+M dar nu vor depasi 15 m inaltime

Inaltimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri inaltimea constructiilor invecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-echipare tehnico-edilitara:

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

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

-competente de avizare: Consiliul Judetean Cluj

-reglementari prin: PUZ si regulamente aferente aprobate Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi si reconversii in incinte constituite în cazul in care elementele de reglementare nu se regasesc in cap. PREVEDERI GENERALE

UTR: IDp1; IDp2; IDp3; IDp4; IDp5; IDp6; IDp7; IDp8- Unitati de productie propuse

-amplasare: Unitati omogene raspandite in T1, T2 - intravilan

-functiunea propusa: Industrie, depozitare servicii

-utilizari permise: Productie, depozitare, servicii, comert

-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.

-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 servicii bancare.

-indicatori de utilizare a terenului: POT maxim 70%, CUT maxim 1

-regim de inaltime: Maxim S+P+1+M dar nu vordepassi 15 m inaltime

Inaltimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri inaltimea constructiilor invecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-echipare tehnico-edilitara:

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

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

-reglementari prin: PUZ si regulamente aferente aprobate Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi si reconversii in incinte constituite în cazul in care elementele de reglementare nu se regasesc in cap. PREVEDERI GENERALE

UTR: Ae1

-amplasare: T1 – intravilan

-functiunea dominanta: Unitati agroindustriale, spatii de depozitare, turism

-utilizari permise: Mentinerea functiei existente, reconversii pentru productie, servicii, depozite, interventii la constructii existente, refatazari, extinderi, supraetajari

-amenajari: Spatii verzi si perdele plantate

-alte activitati Reconversia zonei, comert en-gros, expozitii, locuinte de serviciu, targuri de utilaje, spatii de agrement, spatii si dotari de instruire si pregatire profesionala

-restrictii: Schimbarea de destinatie a subzonei functionale se va face prin PUZ

-P.O.T si C.U.T: Se vor stabili prin **Planuri Urbanistice de Detaliu** – P.U.Z.

-regim de inaltime: Se va stabili prin PUZ.

-echipare tehnico-edilitara:

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

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

-reglementari prin: PUZ si regulamente aferente aprobate **in cazul in care elementele de reglementare nu se regasesc in cap. PREVEDERI GENERALE**

UTR Ae2, Ae3, Ae4, Ae5

-amplasare: T1 , T2, T6 –intravilan

-functiunea dominanta: Unitati agrozootehnice.

-utilizari permise: Mentinerea functiunilor existente, reconversii pentru productie, servicii depozitare interventii la constructii existente, refatadizari, extinderi, supraetajari.

-amenajari Spatii verzi si perdele plantatate

-alte activitati: Reconversia zonei, comert en-gros, expozitii, locuinte de serviciu, targuri auto si utilaje, spatii de agrement, spatii si dotari de instruire si pregatire profesionala

-restrictii: Schimbarea de destinatie a subzonei functionale se va face prin PUZ

-P.O.T si C.U.T: Se vor stabili prin **Planuri Urbanistice de Detaliu** –P.U.Z.

-regim de inaltime: Se va stabili prin PUZ.

-echipare tehnico-edilitara:

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

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

-competente de avizare: Consiliul Judetean Cluj

-reglementari prin: PUZ si regulamente aferente aprobate **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 GOSPODARIE COMUNALA

UTR: Gce1

-amplasare: T1 –intravilan

-functiunea dominanta: Gospodarie comunala – cimitir

-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 bisericesti ale cultelor

UTR: Gcp1

-amplasare: T1 -intravilan

-functiunea propusa: Gospodarie comunala - extindere cimitir

-utilizari permise: Actvitati 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 autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU si PAC

-competente de avizare: Consiliul Judetean Cluj

-reglementari prin: Consiliul Judetean Cluj

UTR: Gce2

-amplasare: T1 -intravilan

-functiunea dominanta: Gospodarie comunala - statie epurare

-utilizari permise: Colectare si epurare ape uzate, intretinere, extindere, modernizare

-amenajari: Spatii verzi plantate pe conturul incintei.

-alte activitati:-

-P.O.T si C.U.T: POT maxim 80%, CUT maxim 1, se pot modifica prin proiect

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

-competente de avizare: Consiliul Judetean Cluj, **AN** "Apele Romane", Agentia de Mediu

-reglementari prin: Regulament de urbanism, documentatia tehnica PAC, proiect tehnic (inclusiv D.D.E), norme sanitare privind exploatarea statiilor de epurare

UTR: Gce3, Gce4, Gce5, Gce6

-**amplasare:** T1, T3, T4, T7 -intravilan,

-**functiunea dominanta:** Gospodarie comunală - captari si rezervoare de apa

-**utilizari permise:** Intretinerea, repararea rezervoarelor si utilajelor.

-**amenajari:** Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare

-**P.O.T si C.U.T:** Se stabilesc prin proiect POT max = 80 %, CUT max = 1.00

-**regim de inaltime**

-**competente de avizare:** Consiliul Judetean Cluj

-**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, TURISM SI SPORT

UTR: SPe1

-**amplasare:** T1- intravilan

-**functiunea dominanta:** Sport si agrement

-**utilizari permise:** Modernizarea si extinderea 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:** Prin PUZ

-**regim de inaltime:** Prin PUZ.

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

-**reglementari prin:** Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.Z.

UTR: SPe2 -SPe11

-amplasare: T1, T2 - 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:

-regim de inaltime: Prin proiect

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

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism si proiect tehnic

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: Prin proiect

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

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism si proiect tehnic

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

UTR: Cr-ON

-amplasare:

-localizare:

-functiunea dominanta:

T1, T2 - intravilan

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 ecazul

-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 si proiect tehnic

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:** Se stabilesc prin proiect

-**regim de inaltime:** Se stabileste prin proiect

-**competente de autorizare:** Consiliul Judetean Cluj

-**reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism si legislatia specifica

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:** Se stabilesc prin proiect

-**regim de inaltime:** Se stabileste prin proiect

-**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, 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:** Se stabileste prin proiect

-**reglementat prin:** Regulamentul local de urbanism, legea apelor, legea mediului

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

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

-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.

- 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

-alte activitati: Nu este cazul

-P.O.T si C.U.T: POT maxim< 50%, CUT maxim< 0,9

-regim 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 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 minim de 3 m.
- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, 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 și este detaliat în cap. **PREVEDERI GENERALE.**

-competențe de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-competențe de avizare: Consiliul Județean Cluj, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru orice intervenție asupra structurii construcțiilor existente.

-reglementări prin: Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe2; ISe3 - Institutii, culte

-amplasare: T1 si T2 - intravilan

-functiunea dominanta: Dotari de interes public, culte

-utilizari permise: Extinderi, mansardări, consolidări, reparații, împrejuriri, 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. 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= 50% si CUT < 0,9

-regim de inaltime: **Nu este cazul** Max. D+P+1E

-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 minim de 3 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: Ministerul Culturii si Cultelor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2; Le3 - Locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T1, T2, T3 - intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte, servicii, comert, mica productie

-utilizari permise:

- Extinderea, etajarea si mansardarea locuintelor existente, reconversia locuintelor prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor de interes public, comert, servicii, loisir, turism (inclusiv pensiuni turistice) si mica productie, anexe.

-utilizari interzise:

- Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, industriale cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive cu capacitati mai mari de 20 vite, depozite en gros, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto pentru mai mult de 3 automobile simultan.
- Pentru constructiile 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:

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 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate.
Pentru parcelele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

-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 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 ca la etajele 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)

-circulatii si accese:

- Parcelele construibile au asigurat un acces 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 cap. PREVEDERI GENERALE.

-amenajări:

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

-indicatori de ocupare a terenului: 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 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: parapeti din inox la locuințe.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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 inclinate se vor planta arbori și arbuști.

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, vor avea înălțimea maximă de 1,80 iar partea superioară rămasa 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, cărămidă, 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.

Împrejmuirile spre strada var fi transparente cu inaltime de maxim 2,2 m si saclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale si pasterioare var fi opace cu inaltime maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti
Inspectoratul Teritorial in Canstructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism si legislatia din domeniu UTR: Le1;

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

UTR Lp2; Lp3; Lp4 - Locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T1 – intravilan

-functiunea 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, activitati agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 20 de vite, 20 porci, 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 de 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.
- 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 scara, 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 decat locuirea permise prin regulament.
- Minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decat locuirea permise prin regulament

Sa aiba front la strada, dupa cum urmeaza:

- Minim 8m pentru situatiile in 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 se va compensa in UTR specific spatului verde comun in cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate. Pentru parcelele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10 m

-amplasarea constructiilor fata de aliniament: Se va stabili prin PUZ

- 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 amplasare.

-amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

~~Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.~~

- 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 accese:

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

~~Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.~~

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

~~Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.~~

-indicatori de ocupare a terenului: Prin PUZ fără a depăși POT= 35% și 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 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.

- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.

- 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.

Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-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.

~~Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.~~

-echipare tehnico-edilitară:

- 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

Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

-împrejmuiri: Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

- 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 rămasa 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 speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru PUZ si alte functiuni decat locuinte si anexe

-reglementari prin: Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG si RLU.

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 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 bisericesti ale cultelor

UTR: Gce2

-**amplasare:** T4 - intravilan

-**functiunea dominanta:** Gospodarie comunala, 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:** ~~Se stabilesc prin proiect~~ 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 comunala, 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: Se stabilesc prin proiect –POT max = 80%, CUT max = 1

-regim de inaltime:-

-competente de avizare: Consiliul Judetean Cluj, 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 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:** Se stabileste prin proiect

-**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 AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC

UTR: ISe1; ISe2 - Institutii si servicii existente

-**amplasare:** T1 - intravilan

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

-**alte activitati:** Locuințe de serviciu

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

-**regim 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 minim de 3 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 orice interventie asupra structurii constructiilor existente

-reglementări prin: Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe3 - Institutii, culte

-amplasare: T1 – intravilan, Biserica Ortodoxă

-functiunea dominanta: Dotări de interes public, cultura culte.

-utilizari permise: Consolidări, reparații, împrejurii.

-amenajari: Spații verzi și alei.

- 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 inclinate se vor planta arbori și arbuști.

-alte activitati: Învățământ cu specific cultului în care se oficiază

-P.O.T si C.U.T: se mențin.

-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 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 minim de 3 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 și PAC.

-**competențe de avizare:** Ministerul Culturii și Cultelor.

-**reglementari prin:** Regulamentul local de urbanism. Regulamente și dogme bisericești.

UTR: ISe4 - Institutii, culte

-**amplasare:** T1 - intravilan, complex monahal

-**functiunea dominanta:** Cultura, culte, locuire monahala, dotari pentru turism ecumenic

-**utilizari permise:** Biserici, mănăstiri, locuințe, dotări pentru turism ecumenic, invatamant ecumenic, muzee, spatii expozitionale, consolidari, reparatii, imprejmui

-**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 de inaltime:** S(D)+P+2- pentru dotari.

-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 minim de 3 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: Consiliul Județean Cluj, Ministerul Culturii și Cultelor
Plan Urbanistic de Detaliu Regulamente și dogme bisericesti

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1 - Le4 - Locuinte si functiuni complementare

-amplasare:T1 si T2- intravilan

-functiunea 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 riscuri tehnologice, agrozootehnice intensive cu capacitati mai mari de 10 vite, depozite en gros, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan.
- 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 scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea
- Sunt interzise locuintele colective cu mai mult de 2 unitati.

-caracteristicile parcelor:

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 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 in 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 se va compensa in UTR specific spatului verde comun in cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

-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 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 puțin de 3 m.
- În 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.
- Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor în 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 accese:

- Parcelele construibile au asigurat un acces 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 cap. **PREVEDERI GENERALE.**

-amenajari: spatii verzi si agrement locuri joaca, terenuri sport, toate in incinta proprietatii

-indicatori de ocupare a terenului: 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 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.
- 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 principale.
- 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.

-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 inclinate se vor planta arbori și arbuști.

-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, 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.

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înaltime de maxim 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înaltime maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune alta decat locuinte și anexe gospodaresti Inspectoratul Teritorial în Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor

AN "Apele Romane" pentru obiectivele situate pe loturi cu front la strazile Lacului, Manastirii (T1) și Lacurilor (T2) .

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism și 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 și peste 20 animale de blana se vor solicita Planuri Urbanistice de Detaliu și studii de impact asupra factorilor de mediu.

UTR: Lp1 - Lp7 - Locuinte 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 rise tehnologic, activitatati agrozootehnice intensive (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), depozitare en gros > 200 mp /ADC, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice.

- 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 cu mai mult de 2 unitati. .

-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
- 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 parcela
- 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima: 300 mp, front minim 10 m
Suprafata minima pentru case de vacanta 250 mp, front minim 10 m

-amplasarea constructiilor fata de aliniament: Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

- 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: Se va stabili printr-un Plan Urbanistic Zonal.

- 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 accese: Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

- 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.
Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-indicatori de ocupare a terenului: Prin PUZ fără a depăși POT= 35 % și CUT < 0,9

-regim maxim de înălțime: S(D)+ P+1+ M sau S(D)+ P+2 Se vor stabili printr-un Plan Urbanistic Zonal.

-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 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 va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-spații libere și plantate: Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

- 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.
- Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

-împrejmuiri:

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

- Spre domeniul public, împrejuririle se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, vor avea înălțimea maximă de 1,80 iar partea superioară rămasa se va realiza din montanți/ panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții. Se permite dublarea împrejuririlor cu vegetație.
- Finisarea împrejuririlor 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.
Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

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

-competente de avizare speciala:

Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor AN "Apele Romane" pentru toate obiectivele propuse in UTR Lp5.

-reglementari prin: Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG si RLU, studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice si de gospodarie a apelor.

ZONA UNITATILOR AGROINDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

UTR: Ae1 si Ae2

-amplasare: T2 -intravilan

-functiunea dominanta: Unitati agrozootehnice, unitati specializate de piscicultura

-utilizari permise: Reconvertia in unitati de productie din aceasi sfera, servicii si depozitare nepoluante interventii la constructii existente, refatazari, extinderi, supraetajari

-amenajari: Spatii verzi si perdele plantate

-alte activitati: Nu este cazul

-restrictii: Schimbarea de destinatie a subzonei se face prin PUZ

-P.O.T si C.U.T: POT maxim < 50%, CUT maxim < 0,9

-regim de inaltime: Maxim 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: Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea POT si CUT, Planuri Urbanistice Zonale pentru schimbari de destinatie a UTR

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 bisericesti ale cultelor

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:** Se stabilesc prin proiect – 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:** Se stabileste prin proiect
- reglementat prin:** Consiliul Judetean Cluj, Regulamentul local de urbanism, legea apelor,

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 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. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori conform 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 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 minim de 3 m.**

- **Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora în 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 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: 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.

-circulatii si accese:

- Parcelele au asigurat un acces minim de 3 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:** Ministerul Culturii si Cultelor

Regulamentul local de urbanism, Regulamente si dogme bisericesti

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 de inaltime: Max. D+P+1E (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 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 minim de 3 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: Consiliul Judetean, Ministerul Culturii si Cultelor

-reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe3 - Servicii si comert

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominata: Servicii se interes public

-utilizari permise:

Comert, alimentatie publica, consolidari, reparatii, extinderi

-amenajari: Spatii verzi 10% din incinta.

- 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: Locuinte, pensiuni turistice, unitati de alimentatie publica

-P.O.T si C.U.T: POT < 50%, CUT < 0,9

-regim 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 minim de 3 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: Consiliul Judetean Cluj

.-reglementari prin PUZ pentru modificari de POT si CUT corelat cu PUG ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1- Le10 - Locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T1 si T2- intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte, servicii, comert, mica productie

-utilizari permise:

- Extinderea, etajarea, mansardarea reconversia locuințelor existente prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public, comert, servicii, loisir, turism (inclusiv pensiuni turistice) si mica productie anexe gospodărești.

-utilizari interzise:

- Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive cu capacitati mai mari de 10 vite, depozite en gros, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan .

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 cu mai mult de 2 unitati. .

-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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

~~Suprafata minima 350 mp, front minim 12 m pentru constructii izolate si cuplate. Pentru parcele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m~~

-amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi. Cladirile a carer inaltime depasesc distanta dintre aliniamente se vor retrage cu 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 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.

- 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 etajele 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.
- 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 accese:

Parcelele sunt construibile dacă au un acces minim de 3 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 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 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 asocieră 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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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. de regula foioase, minim unul la 100 mp.** 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 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, vor avea înălțimea maximă de 1,80 iar partea superioară rămasa 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.

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înaltime de maxim 2,2 si soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale si posterioare vor fi opace cu înaltime e maxim 2,2 m.

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

-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 Pentru constructii noi propuse pe loturi cu frontul la drumul national si pentru deschideri noi de acces la DN16 se va solicita Avizul DROP-Cluj.

reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism si legislatia din domeniu Planuri Urbanistice de Detaliu pentru constructii noi de locuinte si functiuni complementare executate in UTR Le9 pe loturi libere reconstruite.

Pentru crearea microfermelor cu capacitati mai mari de 10 de vite, 20 porci , 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 de caini si peste 20 animale de blana se vor solicita Planuri Urbanistice Zonale si studii de impact asupra factorilor de mediu.

UTR: Lp1 - Lp13 - Locuinte si functiuni complementare propuse

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea 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, activitati agrozootehnice intensive (cu capacitati mai mari de 10 de vite, 20 porci, 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 de 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.

- 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 cu mai mult de 2 unitati.

-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
- 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 clădiri 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim 12 m pentru constructii izolate si cuplate. Pentru parcelele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10 m.

-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 strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

- 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)

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-circulatii si accese:

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

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

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

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

-indicatori de ocupare a terenului: Prin PUZ fara a depasi POT= 35% si CUT <0,9

-regim maxim de inaltime: S(D)+ P+1+ M sau S(D)+ P+2

-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 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 va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

-spatii libere si 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 inclinate se vor planta arbori și arbuști

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

-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.

Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

-imprejmuiri:

- 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 rămasa se va realiza din montanți/ panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții. Se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație.

- Finisarea împrejuririlor 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. 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.
Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

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

-competente de avizare speciala: Consiliul Judetean Cluj pentru PUZ si functiuni altele decat locuinte si anexe, Inspectoratul Teritorial in 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: Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG si RLU.

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

-functiunea dominanta: Industrie, depozitare, servicii

-utilizari permise: Productie, depozitare, servicii, comert, interventii la constructii existente, reconversi, refatadzari, 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 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 bisericesti 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:**

-**amenajar:i**

-**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 comunală, 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: Se stabilesc prin proiect –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 ethnic

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:** Se stabilesc prin proiect
- 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: Se stabileste prin proiect

-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 AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC

UTR: ISe1; ISe3 - Institutii si servicii existente

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominata: Dotari de interes public, invatamant, cultura,comert. Se interzic locuintele 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 si arbuști.

-alte activitati: Nu este cazul

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

-regim 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: 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.

-circulatii si accese:

- Parcelele au asigurat un acces minim de 3 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: Consiliul Judetean Cluj, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj

pentru orice interventie asupra structurii constructiilor 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.

-circulatii si accese:

- Parcelele au asigurat un acces minim de 3 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.

-regim de inaltime: D+P+1+M

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

-competente de avizare: Ministerul Culturii siCultelor

-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.
- 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 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 minim de 3 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.**

-regim de inaltime: S+P+1+M, inaltimea maxima nu va depasi 15 m.
Pentru inaltimei mai mari se va solicita Avizul Autoritatii Aeronautice Civile

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

-competente de avizare: Consiliul Judetean Cluj

-reglementari prin: Plan Urbanistic de Detaliu

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2; Les - locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte, servicii, comert , mica productie

-utilizari permise: Extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor sau reconversia spatiilor existente prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor de interes public, comert, servicii, loisir, turism, inclusiv pensiuni turistice, mica productie, anexe diferite

-utilizari interzise:

- Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive cu capacitati mai mari de 10 vite, depozitare en gros, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan.

- 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 scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea
- Sunt interzise locuintele colective cu mai mult de 2 unitati.

-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 decat locuirea permise prin regulament.
- Minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decat locuirea permise prin regulament

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.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcelă se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

-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 regula locala de amplasare a cladirilor, aceasta regula se va impune ca solutie 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 jumătate din înaltimea la cornisa 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 etajele superioare să nu fie goluri spre vecinătatea imediată și 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 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 accese:

- Parcelele construibile au asigurat un acces minim de 3 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 de ocuparea terenului: 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 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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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 față. Spațiile neconstruite se vor

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

-echipare tehnico-edilitară:

- 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 capacitați stabilite de Agenția Teritorială de Mediu

-împrejmuiri:

- În toate situatiile 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 rămasa se va realiza din montanți/ panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele directii. 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.

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimea maximă 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala: Consiliul Judetean pentru functiuni altele decât locuinte și anexe, Inspectoratul Teritorial în Constructii pentru interventii la structura constructiilor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism și legislatia din domeni

UTR: Le3 - Locuinte, functiuni complementare și dotari de cartier

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte, dotari de cartier, servicii, comert, mica productie

-utilizari permise:

Locuinte izolate, cuplate și colective (blocuri cu maxim 6 apartamente,) extinderea, etajarea, mansardarea cladirilor, reconvertia locuintelor existente prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor de interes public, comert, servicii, mica productie; anexe gospoaresti.

-utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, activitati cu rise tehnologic, activitatati agrozootehnice, depozitare en gros, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie în spatii deschise vizibile în circulatiile publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan, spatii noi pentru cresterea animalelor; se va urmări scoaterea treptata a cresterii animalelor în aceasta UTR.

- 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 cu mai mult de 2 unitati.

-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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate.
Pentru parcelele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

Suprafata minima pentru locuinte colective (blocuri cu 6 apartamente) 800 mp, front minim la strada 20 m; pentru parcelele de colt suprafata minima 600 mp, front minim 12 m

-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.

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi; cladirile a caror inaltime depasesc distanta dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent.
Pentru locuinte colective (blocuri cu maxim 6 apartamente) se va stabili prin PUD.

- 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 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)

Pentru locuinte colective (blocuri cu maxim 6 apartamente) se va stabili prin PUD.

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 4 m.

-circulații și accese: Parcelele sunt construibile dacă au asigurat un acces minim de 4m.

- Parcelele construibile au asigurat un acces minim de 3 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 de ocupare a terenului: POT maxim 40 %, CUT < 1,0

-regim maxim de înălțime: S(D)+P+2 sau 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 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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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, 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

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, 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.

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțime maximă 2,2 m, și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala: Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții asupra structurii construcțiilor.

-reglementări prin: Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu PUD pentru locuințe colective (maxim 6 apartamente)

UTR: Le6 - Locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Lacuinte si functiuni complementare

-utilizari permise:

Extinderea, etajarea si mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie, depozitare (suprafata acestara nu va depasi 200 mp/ADC)

-utilizari interzise:

- Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive, depozitare en gros, activitati care genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise, vizibile in spatiile publice.
- Pentru constructiile 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 cu mai mult de 2 unitati.

-caracteristici ale 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10 m

-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 pazelei:

- Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumătate 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 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)

-circulatii si accese:

- Parcelele construibile au asigurat un acces minim de 3 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 de ocuparea terenului: 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 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.
- 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 metalica.
- Anexele vizibile din spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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 conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile inclinate 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 capacitați stabilite de Agenția Teritorială de Mediu

-imprejmuiri:

- În toate situațiile înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi 2,2m.
- Spre domeniul public, împrejuririle se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, vor avea înălțimea maximă de 1,80 iar partea superioară rămasa se va realiza din montanți/ panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții. Se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație.
- Finisarea imprejmuirilor 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.

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 2,2 m si soclu opac de minim 0,3 m. Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi opace cu înalțimi maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala: Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor Autoritatea Aeronautica Civila

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism si legislatia din domeniu

UTR: Lp1; Lp2; Lp3 - Locuinte si functiuni complementare propuse

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea 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 rise tehnologic, agrozootehnice intensive (capacitati mai mari de 10 de vite, 20 porci, 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 de caini sau 20 animale de blana), depozite en gros > 200 mp/ADC, productie in spatii deschise, vizibile in circulatiile publice.
- 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 cu mai mult de 2 unitati.
-

-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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate
Pentru parcelele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10 m

-amplasarea constructiilor fata de aliniament: Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

- 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 pacheii:

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

- 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 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)

-circulatii si accese: Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

- Parcelele construibile au asigurat un acces minim de 3 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.

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-indicatori de ocupare a terenului: Prin PUZ fara a depasi POT = 35% si 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 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 va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

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

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-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.

Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

-imprejmuiri:

- În toate situațiile înălțimea maximă a imprejmuirilor 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 rămasa 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.

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

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

-competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru PUZ și orice funcțiune alta decât locuințe și anexe Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

-studii de specialitate Pentru UTR Lp2 - studiu hidrogeologic

-reglementari prin: PUG și RLU.

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

UTR: Lp4; Lp5- Locuințe, case de vacanță și pensiuni propuse

-amplasare: T1 intravilan

-funcțiunea propusă: Locuințe și case de vacanță și pensiuni

-utilizări permise: Locuințe, case de vacanță, extindere, etajare, mansardare locuințe existente, anexe gospodărești, servicii turistice, dotări, dotări pentru agrement, sport

-utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă; activități poluante, activități industriale cu risc tehnologic, activități agrozootehnice intensive, care generează trafic intens.

- 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 cu mai mult de 2 unități.

-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
- 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

-amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi; clădirile cu înălțimea mai mare decât 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 strada se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-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.

- În 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.

- 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)

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-circulatii si accese:

- Parcelele construibile au asigurat un acces minim de 3 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.

-amenajări: Spații verzi și agrement, locuri joaca, terenuri sport în incinta proprietății.

-indicatori de ocupare a terenului: Prin PUZ fara a depasi POT = 35% si 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 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.

-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 inclinate se vor planta arbori și arbuști

-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, 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 CU și PAC

-competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru PUZ și funcțiuni altele decât locuințe și anexe diferite Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

-studii de specialitate: Pentru PUZ - studii geotehnice și geomorfologice Pentru orice construcții noi cu caracter definitiv se vor solicita studii geotehnice

-reglementari prin: 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

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Industrie, depozitare, servicii Productie, depozitare, servicii comert

-utilizari permise: Interventii la constructii existente, reconversii, refatadzari, extinder,i supraetajari.

-utilizari interzise: Locuinte

-amenajari: Spatii verzi 10% din suprafata lotului, zone plantate de protectie

-alte activitati: Comert en-gros, reconversie functionala

-indicatori de utilizare a terenului: POT maxim < 70%, CUT maxim < 1,0

-regim de inaltime: Maxim 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, Autoritatea Aeronautica Civila, Grupul Judetean de Pompieri "Avram Iancu" UTR cuprinde depozite de produse petroliere

-reglementari prin:

Planuri Urbanistice Zonale pentru orice interventie care modifica POT si CUT Planuri Urbanistice de Detaliu pentru lucrari de reconversii in incinte deja constituite

UTR: IDe2; IDe3

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Industrie nepoluanta, depozitare si servicii

-utilizari permise: Productie nepoluanta, depozitare, servicii, comert, interventii la constructii existente, reconversi,i 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 de inaltime: maxim S+P+1+M

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

-competente de avizare: Consiliul Judetean Cluj, 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 UTR.

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 servciu, 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 de inaltime: maxim S+P+1+M dar nu vor 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: PUZ si regulamente de urbanism avizate si aprobate conform legii si corelate cu propunerile privind varianta de ocolire a municipiului Cluj Napoca prin Dezmir si cu documentatia intocmita pentru Centrul de Marketing.

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 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 curs de executie

-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 de inaltime: se va stabili prin PUZ

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

-competente de avizare: Consiliul Judetean Cluj

-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: Reconvertia in unitati de productie, servicii si depozitare nepoluante, interventii la constructii existente, refatadizari, extinderi, supraetajari

-amenajari: Spatii verzi si perdele plantatate

-alte activitati: Reconvertia 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 de inaltime: maxim 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, 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:** Reconvertia 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 de inaltime:** maxim 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:** Se stabilesc prin proiect—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 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 bisericesti ale cultelor

UTR: Gce3

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Gospodarie comunală, statie reglare gaze naturale

-utilizari permise: Intretinerea si repararea instalatiilor si utilajelor

-amenajari: Spatii verzi plantate pe conturul incintei, alei interioare

-alte activități:

-P.O.T si C.U.T: Se stabilesc prin proiect—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: Consiliul Judetean Cluj, 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: Se stabilesc prin proiect—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 comunală, stație 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: Se stabilesc prin proiect — 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 tehnic

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

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:** Seva 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: Spații 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 înăltime:-

-competente de avizare:

-reglementat prin: Regulamentul local de urbanism, 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 si arbuști.**

-alte activitati: Nu este cazul

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

-regim 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.

-circulații și accese:

- Parcelele au asigurat un acces minim de 3 m.
- Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, 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 și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

-competențe de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

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

-reglementări prin: Regulamentul local de urbanism

UTR: ISe4 - Institutii, culte

-amplasare: T1 - intravilan, biserica ortodoxa

-funcțiunea dominantă: Dotări de interes public, cultura, culte

-utilizări permise: Consolidări, reparații, împrejurări. **Se interzic locuințele colective.**

-amenajări: Spații verzi și alei în cimitirul din incintă.

- 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: Învățământ cu specific cultului în care se oficiaza

-P.O.T și C.U.T: POT și CUT se mențin

-regim 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: cărămidă, 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 minim de 3 m.
- Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora în 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

-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 in 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: cărămidă, 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 minim de 3 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: 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 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.

-circulații si accese:

- Parcelele au asigurat un acces minim de 3 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

-reglementari prin:

Plan Urbanistic de Detaliu corelat cu PUG

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2 - Locuinte si functiuni complementare

-**amplasare:** T1 - intravilan

-**functiunea dominanta:** Locuinte, servicii, comert, mica productie

-**utilizari permise:** Extindere, etajare, reconversie prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor de interes public, comert, servicii, loisir, turism, productie, anexe.

-**utilizari interzise:** Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice cu capacitati mai mari de 10 vite, depozitare en gros, cu trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in spatii publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan.

- 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 scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea
- Sunt interzise locuintele colective cu mai mult de 2 unitati.

-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 decat locuirea permise prin regulament.
- Minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decat locuirea permise prin regulament

Sa aiba front la strada, dupa cum urmeaza:

- Minim 8m pentru situatiile in 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 se va compensa in UTR specific spatului verde comun in cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

-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
- 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 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 jumătate din înălțimea la cornisa 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 ca la etajele 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.
- 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 accese:

- Parcelele construibile au asigurat un acces 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 cap. **PREVEDERI GENERALE.** Parcelele sunt construibile dacă au un acces 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.

-amenajări: Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport, în incinta proprietății

-indicatori de ocupare a terenului: 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 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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

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 inclinate se vor planta arbori și arbuști.

-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, vor avea înălțimea maximă de 1,80 iar partea superioară rămasa 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, cărămidă, 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.

împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu maxime de maxim 2,2m și soclu opac de minim 0,3m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înalțimi maxime, 2

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

-competente de avizare speciala:

Consiliul Județean pentru funcțiuni altele decât locuințe și anexe, Inspectoratul Teritorial în Construcții pentru intervenții la structura construcțiilor.

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu

UTR: Lp1; Lp2; Lp3; Lp4; LpS - Locuinte si functiuni complementare propuse

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea 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 rise tehnologic, agrozootehnice intensive (capacitati mai mari de 10 de vite, 20 porci, 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 de caini sau 20 animale de blana), depozite en gros > 200 mp/ADC, productie in spatii deschise, vizibile in circulatiile publice.
- 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 scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea
- Sunt interzise locuintele collective cu mai mult de 2 unitati.

-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 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate
Pentru parcelele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10 m

-amplasarea constructiilor fata de aliniament: Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

- 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 clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

-amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

- Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei

cu jumătate din înălțimea la cornisa 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 etajele 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.
- 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 accese: Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

- Parcelele construibile au asigurat un acces minim de 3 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.
Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-indicatori de ocupare a terenului: Prin PUZ fără a depăși POT = 35% și CUT < 0,7

.-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 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 va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-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

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-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.

Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

-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, cărămidă, 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.

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

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

-competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru PUZ și orice funcțiune alta decât locuințe și anexe Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

-reglementari prin: 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; 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 de inaltime:** Maxim 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 de inaltime:** Maxim 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, refatadzari, extinderi.

-**amenajari:** Spatii verzi si perdele plantatate

-**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 de inaltime:** Maxim 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:** Actvitati 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 bisericesti ale cultelor

UTR: Gce3; Gce4; Gees; 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:** Se stabilesc prin proiect—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 protective

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 peconturul incintei, alei interioare

-**alte activitati:**

-**P.O.T si C.U.T:** Se stabilesc prin proiect—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 protective

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:-** Se stabilesc prin proiect—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 tehnic

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 ethnic

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 de circulatie 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 înălțime:-
- 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 mediulu

LOCALITATEA SÂNNICOARA

Localitatea formează un singur trup de intravilan cu suprafața totală de 257 ha.

ZONA AFERENTĂ INSTITUTIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC

UTR: ISe1; ISe2; ISe4; ISe7- Institutii și servicii existente

-amplasare: T1 - intravilan

-funcțiunea dominată: Dotări de interes public, învățământ, cultură, culte, comerț

-utilizări permise: Consolidări reparații, extinderi, mansardări

-amenajări: Spații verzi 25 % din incintă, terenuri de sport.

▪ 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; pentru înălțimi mai mari se va solicita Avizul

Autorității Aeronautice Civile **și se va întocmi PUD**

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creastă a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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.
- 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 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 tablă 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.

- 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:

- 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, cărămidă, 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 si Cultelor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism. Orice interventie care presupune modificari de POT si CUT se va face în baza unor planuri urbanistice zonale

UTR: ISe3; ISe7- Institutii, culte

-amplasare: T1 intravilan

-functiunea dominanta: Dotari de interes public, cultură, culte

-utilizari permise: Consolidări, reparații, extinderi

-amenajari:

Spatii 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 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= 50% si CUT< 0,9

-regim de inaltime: 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. 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 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 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

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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:

- Parcelele au asigurat un acces 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.

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

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

-competente de avizare: Consiliul Județean Cluj și D.R.D.P Cluj

-reglementări prin: Plan Urbanistic de Detaliu

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2; Le3; Le4; Le7; Le3 - Locuinte și funcțiuni complementare

-amplasare: T1 - intravilan

-funcțiunea dominantă: Locuinte, 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 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 functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, cu rise tehnologic, agrozootehnice intensive cu capacitati mai mari de 10 vite, depozite en gros, trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in spatii publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan.
- 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:

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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului.

~~Suprafata minima 350 mp, front minim 12 m pentru constructii izolate si cuplate si 8 m la constructii insiruite; pentru parcele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m~~

-amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecărei 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 pazelei:

- Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumătate 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 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 existent

~~Cladirile realizate în regim de construire insiruit vor avea dispuse calcane lipite cu exceptia~~

celor amplasate pe parcele de colt, unde vor prezenta fatade pe fiecare front.

-circulatii si accese:

Parcelele sunt construibile daca au un acces minim de 3 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 functie de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. **PREVEDERI GENERALE.**

-amenajari: Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri sport, in incinta proprietatii

-indicatori de ocupare a terenului: POT= 35%, CUT< 0,9

-regim maxim de inaltime:—S+P+1+M;

Inaltimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri inaltimea constructiilor invecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 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.

- 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 principale.

- 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.

-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 conform cap. **PREVEDERI GENERALE.** de regula foioase, minim unul la 100 mp. Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si 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 capacitați stabilite de Agenția Teritorială de Mediu

-imprejmuiri:

- În toate situațiile înălțimea maximă a imprejmuirilor 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 rămasa se va realiza din montanți/ panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții. Se permite dublarea imprejmuirilor cu vegetație.
- Finisarea imprejmuirilor 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 imprejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

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

-competente de avizare speciala:

Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism si legislatia din domeniu

UTR: Le5 - Locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte, servicii, comert, mica productie

-utilizari permise:

Extinderea, etajarea, mansardarea, reconversia locuintelor existente prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor de interes public; comert, servicii, mica productie, anexe gospoaresti

-utilizari interzise: Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice, depozite en gros, trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto pentru mai mult de 3 automobile simultan, spatii pentru cresterea animalelor mai mari de 2 vite.

• 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 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului
- Suprafata minima 350 mp, front minim 12 m pentru constructii izolate si cuplate si 8 m la constructii insiruite; pentru parcele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

-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 strada se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.
- Se va stabili prin PUD

-amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei.

- 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.
- Prin PUD

-circulații și accese:

Parcelele sunt construibile dacă au un acces minim de 3 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 de ocupare a terenului: POT= 35 %, CUT < 0,9

-regim maxim de înălțime: S+P+1+M;

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

-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.

Se vor stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu.

-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, 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.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțime maxim 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala:

Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor

-reglementari prin: Plan Urbanistic de Detaliu si legislatia din domeniu

UTR: Le8; Le10 - Locuinte si functiuni complementare, cu locuinte existente si in curs de incheiere urbanistica

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte si functiuni complementare

-utilizari permise: Extinderea locuintelor existente, anexe gospodaresti, serv1c11, comert, mica productie si depozitare (suprafata acestora nu va depasi 200mp/ADC)

-utilizari interzise:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, cu risec tehnologic, agrozootehnice intensive (capacitati mai mari de 10 de vite, 20 porci, 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 de caini sau 20 animale de blana), depozite en gros, trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice.

- 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 scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea.
- Se interzice amplasarea unitatilor locative la subsolul sau demisolul cladirilor de locuinte colective.

-caracteristicile parcelelor :

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10 m

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 decat locuirea permise prin regulament.
- Minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decat locuirea permise prin regulament

Sa aiba front la strada, dupa cum urmeaza:

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

• Parcela minima pentru locuire colectiva va avea suprafata determinata de pozitionarea constructiei la distanta egala cu inaltimea fata de limitele laterale si posterioare. Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcela se va compensa in UTR specific spatului verde comun in cadrul PUZ-ului

-amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- Se asigura o retragere de 4 m de aliniament.
- Adancimea maxima de construire fata de aliniamentul la strada 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 pe limita de proprietate si se vor retrage fata de limita opusa cu jumătate din înălțimea la cornisa a construcției dar nu 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 ca la etajelele superioare sa nu fie goluri spre vecinatatea imediata si sa 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. (cap. PREVEDERI GENERALE)

-circulatii si accese:

Parcelele sunt construibile daca au un acces minim de 3 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, toate in incinta proprietatii

-indicatori de ocupare a terenului: POT= 35 %, CUT < 0,9

-regim maxim de inaltime: S+P+1+M;

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 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.
- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.
- 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.

Pastisele clădirilor se vor armoniza între ele în arealele în curs de încheiere, pe baza studiilor de culoare. Nu se vor alege culori stridente.

-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, 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 _exclusive_ al construcțiilor de pe _xclus și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare _xcl, cărămidă, 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 _exclusive în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțime de maxim 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

-competențe de autorizare: Consiliul local Apahida pentru CU și PAC

-competențe de avizare specială:

Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

-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.

UTR: Le6 - Locuinte inglobate in zone de productie

-**amplasare:** T1 - intravilan

-**functiunea dominanta:** 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 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 și alte asemenea.

Se interzice amplasarea unitatilor locative la subsolul sau demisolul cladirilor de locuinte 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 aceeași parcela
- Minim 12m pentru cladiri cuplate.
- Minim 12m pentru cladiri izolate.

• Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafata determinată de pozitionarea constructiei la distanta egală cu înaltimea față de limitele laterale și posterioare.

• Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcelă se va compensa în UTR specific spatului verde comun în cadrul PUZ-ului

~~Se pastreaza parcelarul existent cu conditia ca parcelele sa aiba fronturi la o circulatie publica cuprinse între 12-14m.~~

-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 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 solutie de amplasare.

-amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale pazelei:

- Fata de limita posterioara a parcelei constructiile vor fi retrase cu minim 5 m.
- În cazul locuintelor colective, distanta cladirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egala cu înaltimea la cornisă a constructiei. (reglementari cuprinse in cap. PREVEDERI GENERALE)

Retragerile minime fata de limitele parcelelor necesare reconversiei locuintelor existente si schimbarea de destinatie a zonei se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale.

-circulații și accese:

Accesul necesar reconversiilor în zone de producție este 4 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: Parcări, spații verzi și de protecție și spații de agrement

-indicatori de ocupare a terenului: Pentru funcții de locuire POT și CUT se mențin.

Pentru reconversia în spații de producție/depozitare

POT=70% , CUT < 1,5

-regim maxim de înălțime: S+P+1+M;

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 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.

- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.

- 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.

~~Pastisele clădirilor propuse se vor armoniza cu cele existente prin studii de culoare.~~

-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 si arbuști.

-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, vor avea înălțimea maximă de 1,80 iar partea superioară rămasa 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 _xclusive_ral al construcțiilor de pe _xclus și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare _xcl, 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 _xclusive în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțime maximă 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala:

Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu.

Amplasarea noilor construcții și a echipării tehnico-edilitare se va face pe baza unui Plan Urbanistic Zonal corelat cu PUG și RLU

UTR: Lp1 - Locuinte si functiuni complementare propuse

-amplasare: T1 si T2 - intravilan

-functiunea propusa: Locuinte si functiuni complementare

-utilizari permise:

Extinderea etajarea si mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie si 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 (capacitati mai mari de 10 de vite , 20 porci, 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 de caini sau 20 animale de blana), depozite en gros > 200 mp/ADC, trafic intens, productie in spatii deschise, vizibile in circulatiile publice.

- 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 scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea

-caracteristicile parcelor:

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 decat locuirea permise prin regulament.
- Minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decat locuirea permise prin regulament

Sa aiba front la strada, dupa cum urmeaza:

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

- Parcela minima pentru locuire colectiva va avea suprafata determinata de pozitionarea constructiei la distanta egala cu inaltimea fata de limitele laterale si posterioare.
- Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcela se va compensa in UTR specific spatului verde comun in cadrul PUZ-ului

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10m.

-amplasarea constructiilor fata de aliniament:

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

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-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.

- 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 etajele superioare să nu fie goluri spre vecinătatea imediată și să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă.

- Fața 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.

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-circulații și accese:

- Parcelele sunt construibile dacă au un acces minim de 3 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.

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

-amenajări: Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-indicatori de ocupare a terenului: Prin PUZ fără a depăși POT= 35% și CUT < 0,7

-regim maxim de înălțime: S+P+1+M;

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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.

- 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 spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale.

- 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.

- Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Zonele înclinate se vor planta cu arbori și arbuști.

Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-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.

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

-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, 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, cărămidă, 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.

Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

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

-competente de avizare speciala:

Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

-reglementari prin: 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 ON1C 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 de inaltime:** Maxim 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, 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 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 de inaltime: Maxim 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

UTR: Ae1

-amplasare: T1 -intravilan

-functiunea dominantă: Unitati agroindustriale, spatii de depozitare si turism

-utilizari permise: Mentinerea functiunilor existente, reconversia pentru productie, servicii, depozitare, interventii la constructii existente, refatadizari, extinderi, supraetajari

-amenajari: Spatii verzi si perdele plantatate

UTR: SPe2 - SPe3

-amplasare: T1- intravilan

-functiunea dominanta: 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 ethnic

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 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

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

UTR: Cr-ON

-amplasare: T1- intravilan

-localizare: Drumul national DN1C

-functiunea dominanta: 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

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

LOCALITATEA SUB COASTĂ

Localitatea formeaza un singur trup de intravilan cu suprafata totala de 81ha.

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UTR: Le1; Le2- Locuinte si functiuni complementare

-**amplasare:** T1 - intravilan

-**functiunea dominanta:** Locuinte, servicii, comert, mica productie

-**utilizari permise:** Extinderea, reconversia locuintelor prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor de interes public: comert, servicii, loisir, turism, mica productie, anexe

-**utilizari interzise:** Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive cu capacitati mai mari de 10 vite, depozite en gros, trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan.

- Pentru constructiile sau parcelele cu cel mult de 2 unitati locative se interzice schimbarea de destinatie a urmatoarelor incaperi: spatiile de depozitare, garajele, anexele comune, spalatoriile, uscatoriile, casele de scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea.
- Sunt interzise locuintele colective cu maim ult de 2 unitati.

-**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 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8m

-**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 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 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 existent)

-circulatii si accese:

Parcelele sunt construibile daca au un acces minim de 3 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.**

-amenajări: Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri sport toate in incinta proprietatii

-indicatori de ocupare a terenului: POT= 35%, CUT< 0,9

-regim maxim de inaltime: S+P+1+M;

Inaltimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri inaltimea constructiilor invecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 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.
- 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 principale.
- 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.

-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 conform cap. PREVEDERI GENERALE. Pe terenurile inclinate se vor planta arbori și arbuști.

-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

-imprejuriri:

- În toate situațiile înălțimea maximă a împrejuririlor va fi 2,2m.
- Spre domeniul public, împrejuririle 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 împrejuririlor cu vegetație.
- Finisarea împrejuririlor 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. 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.

Imprejuririle spre strada vor fi transparente cu înaltime de maxim 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Imprejuririle laterale și posterioare vor fi opace cu înaltimi maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala:

Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu

UTR: Le3- Locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea dominanta: Locuinte , servicii, comert, mica productie

-utilizari permise: Extinderea, reconversia locuintelor prin atribuirea spatiilor de la parter functiilor de interes public: comert, servicii, loisir, turism, mica productie, anexe

Pentru pensiuni, locuinte si alte obiective pentru care se propune utilizarea ochiurilor de apa (lacuri) se va solicita P.U.O.

-utilizari interzise: Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive cu capacitati mai mari de 10 vite, depozite en gros, trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan.

- Pentru constructiile 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 cu mai mult de 2 unitati.

-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 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 se va compensa în UTR specific spațiului verde comun în cadrul PUZ-ului

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima 250 mp, front minim 8 m

-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 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)

-circulatii si accese:

Parcelele sunt construibile daca au un acces minim de 3 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: Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri sport toate in incinta proprietatii

-indicatori de ocupare a terenului: POT = 35%, CUT < 0,9

-regim maxim de inaltime: S+P+1+M;

Inaltimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri inaltimea constructiilor invecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Somesului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 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.
- 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 gospodăresti 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 principale.
- 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.

-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.

-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 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, 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.

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțime de maxim 2,2 m și soclu opac de minim 0,3 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi maxime 2,2 m.

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

-competente de avizare speciala:

Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor

-reglementari prin: Regulamentul local de urbanism și legislația din domeniu, PUD pentru pensiuni turistice, locuințele și alte obiective pentru care se propune utilizarea ochiurilor de apă (lacuri), PUD pentru obiectivele propuse să se amplaseze pe loturi cu fronturi deschise la artera de ocolire a municipiului Cluj Napoca varianta Subcoasta

UTR: Lp1; Lp2; Lp3; Lp4; Lp5 - Locuinte si functiuni complementare

-amplasare: T1 - intravilan

-functiunea propusa: Locuinte si functiuni complementare

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

Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotari si echipamente de cartier in Lp1 si Lp2.

-utilizari interzise:

- Functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, risce tehnologice, agrozootehnice intensive (capacitati mai mari de 10 de vit e, 20 porci, 100 pasari, 200 iepuri, canise cu peste 20 caini sau 20 animale de blana), depozite en gros >200 mp/ADC, trafic intens, productie in spatii deschise vizibile in spatii publice.
- Pentru constructiile sau parcelele cu cel mult de 2 unitati locative se interzice schimbarea de destinatie a urmatoarelor incaperi: spatiile de depozitare, garajele, anexele comune, spalatoriile, uscatoriile, casele de scara, anexele, spatiile tehnice si alte asemenea.
- Sunt interzise locuintele colective cu maim ult de 2 unitati.

-caracteristicile parcelor:

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 decat locuirea permise prin regulament.
- Minim 250 mp pentru parcelele de colt cu alte functiuni decat locuirea permise prin regulament

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.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu conditia ca suprafata cu care se reduce fiecare parcela se va compensa in UTR specific spatiului verde comun in cadrul PUZ-ului.

Suprafata minima 350 mp, front minim la strada 12 m pentru constructii izolate si cuplate; pentru parcelele de colt suprafata minima 300 mp, front minim 10 m

-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
- 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 amplasare.

~~Se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal~~

-amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei: ~~Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal~~

- Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, 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 ca la etajele 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)

-circulatii si accese: Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

- Parcelele construibile au asigurat un acces minim de 3 m.
- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora în 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: Se vor stabili prin Plan Urbanistic Zonal

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

-indicatori de ocupare a terenului: Prin PUZ fara a depasi POT= 35% si CUT< 0,9

-regim maxim de inaltime: S+P+1+M;

Înălțimea maxima a constructiilor propuse poate depasi cu max. 2 niveluri înălțimea constructiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Acest element se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

-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 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: parapeti din inox la locuințe.

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

-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, 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 CU si PAC

-competente de avizare speciala:

Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor

-reglementari prin: Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG si RLU, bazate pe studii geotehnice, geomorfologice si de gospodarie a apelor.

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

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

UTR: Gce1

-**amplasare:** T1 - 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:-**

-**competente de avizare:-**

-**reglementari prin:** Regulamente si dogme bisericesti ale cultelor

UTR: Gcp1

-**amplasare:** T1 - intravilan

-**functiunea propusa:** Gospodarie comunală, extindere cimitir

-**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 bisericesti ale cultelor Plan Urbanistic de Detaliu avizat si aprobat

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

UTR: Cr-c

-**amplasare:** In toate trupurile din intravilanul localitatii

-**localizare:** Drumuri comunale, drumuri interioare, strazi, 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 Judetean Cluj/Consiliul Local Apahida

-**reglementari prin:** Regulament local de urbanism si proiect ethnic

ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APA

UTR: H

-**amplasare:** Lacurile si cursurile de apa din intravilan

-**functiunea dominanta** 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:-**

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

-**regim de inaltime:** Se stabilește prin proiect

reglementat prin: Regulament local de urbanism, legea apelor, legea mediului