

Nr. cerere	14194
Ziua	06
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100130925518



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54236 Ciurila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Salicea, Nr. 155, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54236		465	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1150 / 18/01/2017		
Act Administrativ nr. 23219, din 27/09/2016 emis de VADAN MIHAI ADRIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 54236 a imobilului cu numarul cadastral 54236/Ciurila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 54181 inscris in cartea funciara 54181;	A1
Act Notarial nr. 115, din 17/01/2017 emis de BOLDUT DAVID DOMITIAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) LOMNĂȘAN CRISTIAN SORIN, și soția 2) LOMNĂȘAN IOANA ELENA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

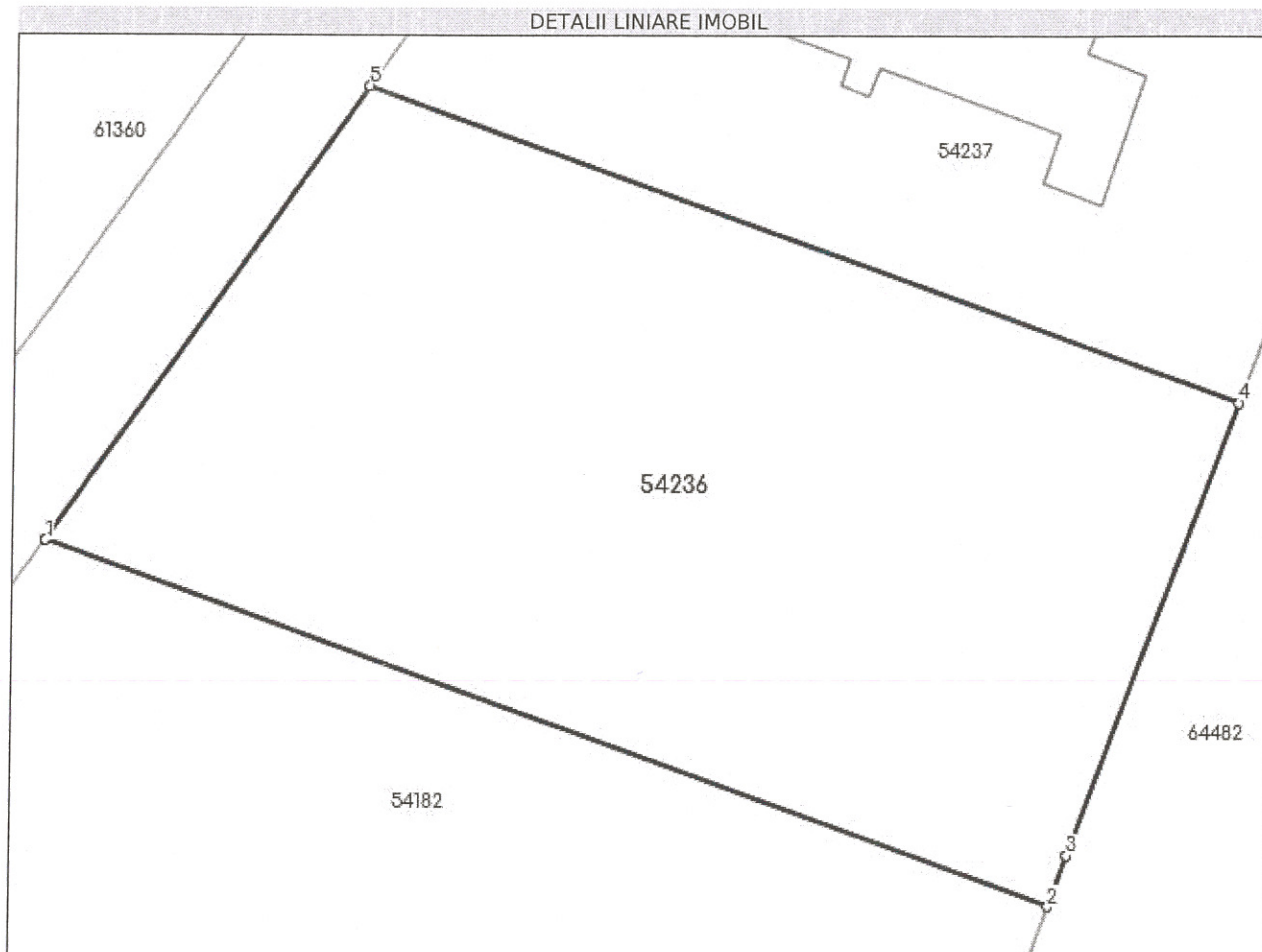
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54236	465	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	465	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE PLASA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	31.623
2	3	1.592
3	4	14.151
4	5	27.49
5	1	16.351

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/04/2023, 09:36

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54236 Ciurila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Salicea, Nr. 155, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54236	465	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1150 / 18/01/2017		
Act Administrativ nr. 23219, din 27/09/2016 emis de VADAN MIHAI ADRIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 54236 a imobilului cu numarul cadastral 54236/Ciurila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 54181 inscris in cartea funciara 54181;	A1
Act Notarial nr. 115, din 17/01/2017 emis de BOLDUT DAVID DOMITIAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) LOMNĂȘAN CRISTIAN SORIN, și soția 2) LOMNĂȘAN IOANA ELENA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

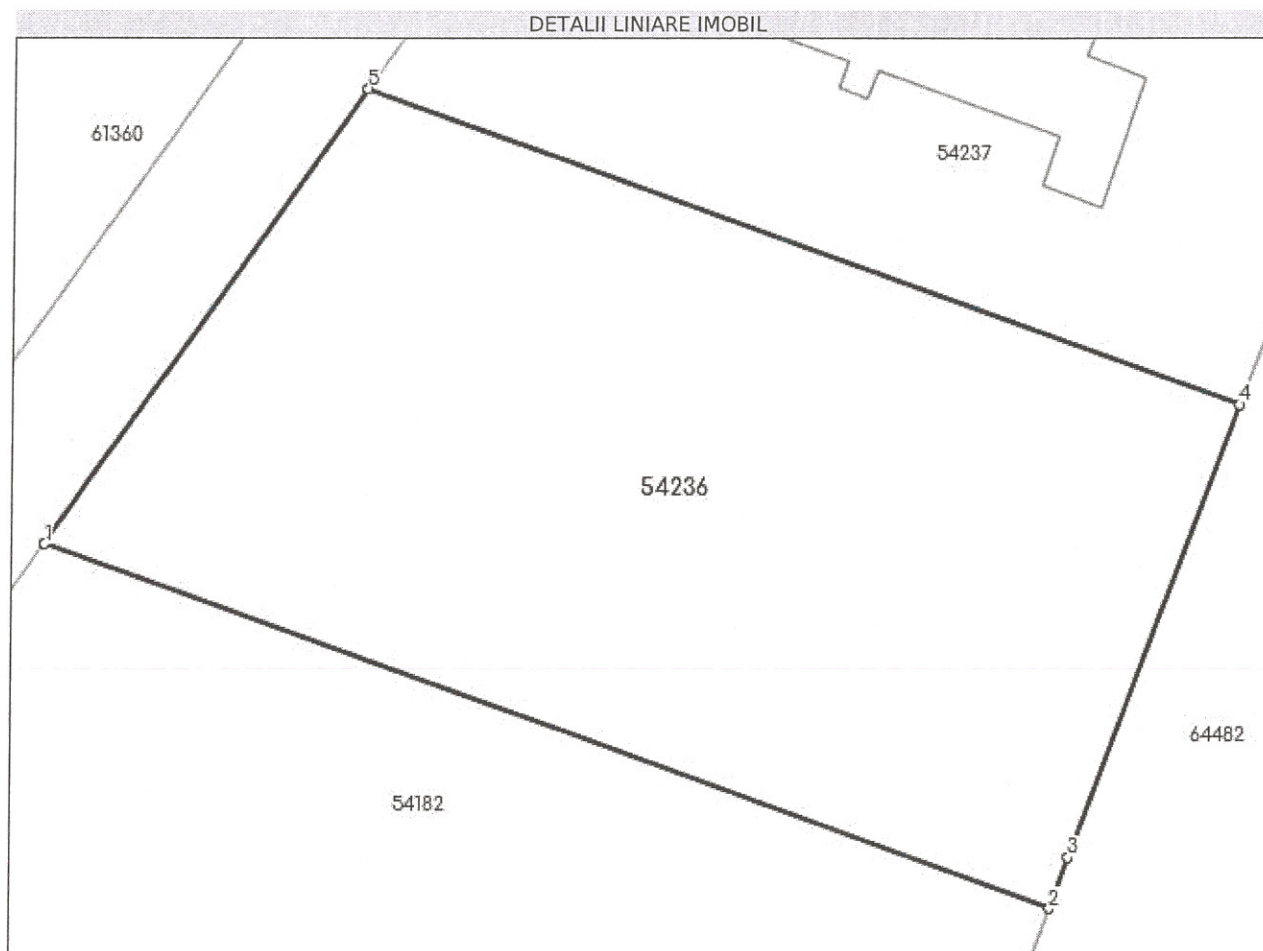
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54236	465	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	465	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE PLASA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	31.623
2	3	1.592
3	4	14.151
4	5	27.49
5	1	16.351

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/04/2023, 09:36



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Nr. 28518/30.01.2023

Ultima completare: 3060/ 25.01.2023

Ca urmare a documentației și completărilor depuse de LOMNĂȘAN CRISTIAN SORIN , cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna

înregistrata la nr. 28518 din 13.07.2022, pentru avizare documentație P.U.D. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 28.07.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr.19..... din 13.02.2023

pentru Plan Urbanistic de Detaliu pentru CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciară nr.54236 UAT Ciurila;

Inițiator: Lomnasan Cristian Sorin

Proiectant: S.C. Promega S.R.L .

Specialist cu drept de semnătură RUR: Daniel Vanca

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: Amplasamentul este situat în localitatea Salicea comuna Ciurila. Zona reglementată se constituie din terenul aflat în proprietate privată conform extrasului de carte funciară nr. 54236 Ciurila. Suprafața totală studiată prin PUD este de 465 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- teren situat în intravilan în zona locuire de tip rural si functiuni complementare,subzona locuire de tip rural, UTR L
- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: locuire
- regim maxim de inaltime: P+1+M
- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0,6
- retragerea minimă față de aliniament – cu respectarea zonei de siguranta drum judetean (12 m) sau 4,0 m fata de limita zonei de protectie la strada
- retrageri minime față de limitele laterale – conform cod civil dar nu mai puțin de 3,0 m
- retrageri minime față de limite posterioare – conform cod civil dar nu mai puțin de 3,0 m

Prevederi P.U.D propuse:

- teren situat în intravilan în zona locuire de tip rural si functiuni complementare,subzona locuire de tip rural, UTR L
- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: locuire
- H maxim = P+M
- POT maxim = 30% POT propus = 17,1%

- CUT maxim = 0,6 CUT propus = 0,3
- retragerea minimă față de aliniament – 6,73 m fata de aliniament (edificabil);
- retrageri minime față de limitele laterale – 2,00 m fata de limita sud (edificabil), 2,00 m fata de limita nord (edificabil);
- retrageri minime față de limite posterioare – 2,00 m fata de limita vest (edificabil);
- circulatii si accese: accesul se realizeaza din drumul judetean;
- echipare tehnico-edilitara: prin racorduri la rețelele existente sau in sistem local;

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2[^]1) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care il deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 28.07.2022 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Zona și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fara conditii. Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2241 din 15.12.2022 emis de Președintele Consiliului Județean Cluj.

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu+Daniel SALANTA

Șef serviciu S.U.A.
Întocmit: RUSU SANDA

MEMORIU GENERAL

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE IN CONFORMITATE CU:

- LEGEA NR.453/2001 privind modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, si Ordinul 91/1991 al MLPAT.
- FORMULARELE PROCEDURA DE AUTORIZARE SI CONTINUTUL DOCUMENTATIILOR, prevazute la art.2, alin. 2 si art. 6, alin. 1 din LEGEA NR. 50/1991, anexa la MONITORUL OFICIAL 228/14.11.1991.
- HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, MONITORUL OFICIAL NR. 149/16.07.1996.
- M.O. PARTEA I, NR. 373/10/VII/2001 – LEGE – privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

CAP.1 INTRODUCERE

a) Date de recunastere a investitiei

Denumirea lucrarii	CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALA BRANȘAMENTE UTILITAȚI ȘI ÎMPEJMUIRE
Beneficiar	LOMNĂȘAN CRISTIAN SORIN
Amplasament	sat Sălicea, comuna Ciurila, f.n. jud. Cluj
Proiectant	SC PROMEGA SRL Arh. Dipl. Daniel Vanca str N. Pascaly, nr 11/ 18

b) Surse de documentare – baza topografica

Anterior prezentei documentatii au fost elaborate alte documentatii care au avut ca obiect studierea si analiza posibilitatilor de dezvoltare a satului Sălicea.

- Plan urbanistic general al comunei Ciurila
- Regulament local de urbanism al PUG – Ciurila

Pentru analiza situatiei existente a zonei s- au utilizat planurile 1: 5000 si 1: 10000 folosite in cadrul PUG si al Regulamentului Local de Urbanism.

Pentru solutia de detaliu s-a avut in vedere documentatia referitoare la ridicarea topografica, documentatie avizata de catre OJCGC.

CAP.2 INCADRARE IN LOCALITATE

Prin prevederile PUG si ale Regulamentului Local de Urbanism, zona studiata se afla în satul Sălicea situat la nord de localitatea Ciurila, cu front la drumul județean DJ107R, si este inclusa in intravilanul comunei Ciurila.

CAP.3 SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat pentru construirea unei locuinte unifamiliale, pentru Lomnășan Cristian Sorin, se afla in intravilanul comunei Ciurila, în satul Sălicea, la km 17,1 pe dreapta. Terenul este delimitat astfel: la nord proprietate privată nr. cad. 54237, la est drum județean DJ107R, la sud proprietate privată nr. cad. 54182, la vest teren proprietate privată Chișinaș Maria nr. cad. 61360.

a) Regimul juridic

Terenul este in proprietatea lui Lomnășan Cristian Sorin, conform extras C.F. nr. 54236 anexat acestei documentatii.

Terenul are o suprafata de 465 mp.

b) Analiza fondului construit existent

Zona de intensitate seismica: zona studiata apartine zonei de intensitate seismica 6 grade MSK, conform SR 11100- 1/ 1993; zona de calcul seismic este F, cu $K_s = 0.08$ si perioada de colt $T_c = 0.70$ sec; $P_{conv} = 350.00$ Kpa.

Zona studiata are prin PUG destinatia stabilita: subzona rezidențială de tip rural și funcțiuni complementare.

In prezent terenul din zona respectiva este arabil.

c) Caile de comunicatie

DJ107R in raza satului Sălicea este un drum de trafic moderat, asfaltat, fara acostamente.

d) Echiparea edilitara

□ **Alimentarea cu apa**

In zona exista o retea publica de alimentare cu apa potabila.

□ **Canalizarea**

Zona nu dispune de retea de canalizare. Aceasta se va rezolva cu bazin septic vidanjabil.

□ **Alimentarea cu energie electrica**

Exista in zona retea de alimentare cu energie electrica.

□ **Alimentarea cu energie termica**

Energia termica se va produce cu centrala pe material lemnos.

Nu exista retea de alimentare cu gaz in zona.

CAP.4 PROPUNERI – stabilirea modului de organizare arhitectural- urbanistica, reglementari, categorii de interventii

a) Elementele de tema

Investitorul, Lomnășan Cristian Sorin, a solicitat proiectantului realizarea design-ului pentru construirea unui imobil cu functiunea de locuinta familiala pentru folosinta proprie.

Accesul se va face din drumul județean DJ107R.

b) Descrierea solutiei

Terenul pe care se propune amplasarea imobilului este situat, conform PUG, in intravilanul comunei Ciurila, intr- o zona in care au mai fost edificate constructii, pina in momentul de fata, asa cum reiese si din Regulamentul PUG Ciurila.

Beneficiarul, Lomnășan Cristian Sorin, in urma cererii formulate primariei comunei Ciurila, a obtinut certificatul de urbanism cu numarul 2241 din 15.12.2021, prin care se aprobă realizarea obiectivului propus.

Obiectivul propus va fi amplasat pe terenul in suprafata de 465 mp, avind urmatoarele vecinatati: la nord - proprietate privată, la est - drum județean , la sud - proprietate privată , la vest - proprietate privată.

Imobilul se va amplasa, conform planului de situatie anexat prezentei documentatii, cu o retragere de la axul drumului județean la est de 12,00 m, cu 2.00 m fata de

proprietatea aflată la nord, cu 14,25 m fata de proprietatea aflată la vest si cu 5,80 m fata de proprietatea aflată la sud.

Se va asigura zona plantata cu vegetatie inalta si joasa, pentru protectie. Rigola de scurgere a apelor pluviale se propune sa fie carosabila si la marginea aleilor si platformelor de parcare.

Se vor respecta retragerile de la limitele de proprietate, in limitele impuse de legislatia in vigoare, respectiv „Codul Civil” conform regulamentului de urbanism al localitatii Sălicea.

1.-Arhitectura:

Imobilul va avea ca regim de inaltime propus de P+M. Functiunile admise sint cele pentru locuinte permanente.

Imobilul va fi racordat independent la retelele edilitare existente in zona (curent electric, apa.)

Imobilul va contine la la parter un antreu 3,63mp, un hol cu casa scarii de 8.91mp, o camera de zi de 25.28mp, o bucatarie de 10.83mp, un birou de 8.37mp, o baie de 2.95mp, si un spațiu tehnic de 4.02mp; la mansarda un dormitor matrimonial de 14.35mp cu dresing de 3.78mp si baie de 2.77mp, doua dormitoare de 12,90mp si respectiv 12,93mp, o baie de 4,14mp si respectiv 4,58mp si doua balcoane de 11.87 mp si respectiv 7.27mp. Baile si bucataria vor avea ca finisaje pardoseli din gresie, zugraveli lavabile si faianta pe pereti . Camerele parchet ca pardoseala si zugraveli lavabile pe pereti.

2 -Rezistenta:

- Se vor realiza fundatii continue de b.a. sub stalpi și peretii portanti

- placa de la nivelul 0,00 va fi din beton slab armat de 10 cm. grosime, iar acoperisul va fi de tip sarpanta de lemn. Zidaria exterioara s-a prevazut din caramizi de 25 cm. grosime iar compartimentarile interioare de la etaj din pereti usori tip Knauf.

Inaltimea la cornisa a cladirii va fi $H_c = 4,07\text{m.}$, iar inaltimea maxima la coamă este $H_{\text{max.}} = +8,07\text{m.}$, fata de cota $+0,00$ m. a pardoselii .

c) Organizarea circulatiilor

Se vor realiza alei si platforme cu rigole pentru colectarea apelor pluviale pe marginile aleilor din incinta. Aleile de acces vor avea 1,5 m latime.

d) Regimul juridic, circulatia terenurilor

Terenul ramine in proprietatea Lomnășan Cristian Sorin, diminuarea suprafetelor proprii cu suprafata aferenta trotuarului si zonei plantate va fi reglementata in cartea funciara, cind va fi necesar.

e) Regimul de aliniere

Se reglementeaza, conform planului de situatie, la 12,00 m pina la axul drumului județean DJ107R.

f) Regimul de inaltime

Constructia propusa, va avea un regim de inaltime de P+M.

g) Modul de utilizare a terenului

Terenul va fi utilizat in limitele prevazute, conform Regulamentului PUG Ciurila – Sălicea, pentru locuinte permanente si ca zona de protectie[cai de acces, platforme de acces, zone verzi, plantatii de protectie, fosa septica etc].

h) Plantatii, protectia mediului

Se propun plantatii cu vegetatii inalte si joase.

Se propune amenajarea incintei cu alei si plantatii in sistem peisager.

i) Bilant teritorial

Teritoriu aferent	existent mp	existent %	propus mp	propus %
Cladiri	0,0	0,0	80,0	17,2
Trotuar imobil	0,0	0,0	27,67	5,9
Spatii verzi	465	100	287,5	61,8
Circulatii pietonale, alei, platforme	0	0	32,7	7,0
Total suprafete	465	100.00	465	100.00
POT existent	0. 0%		POT propus	17. 1%
CUT existent	0. 0		CUT propus	0. 3

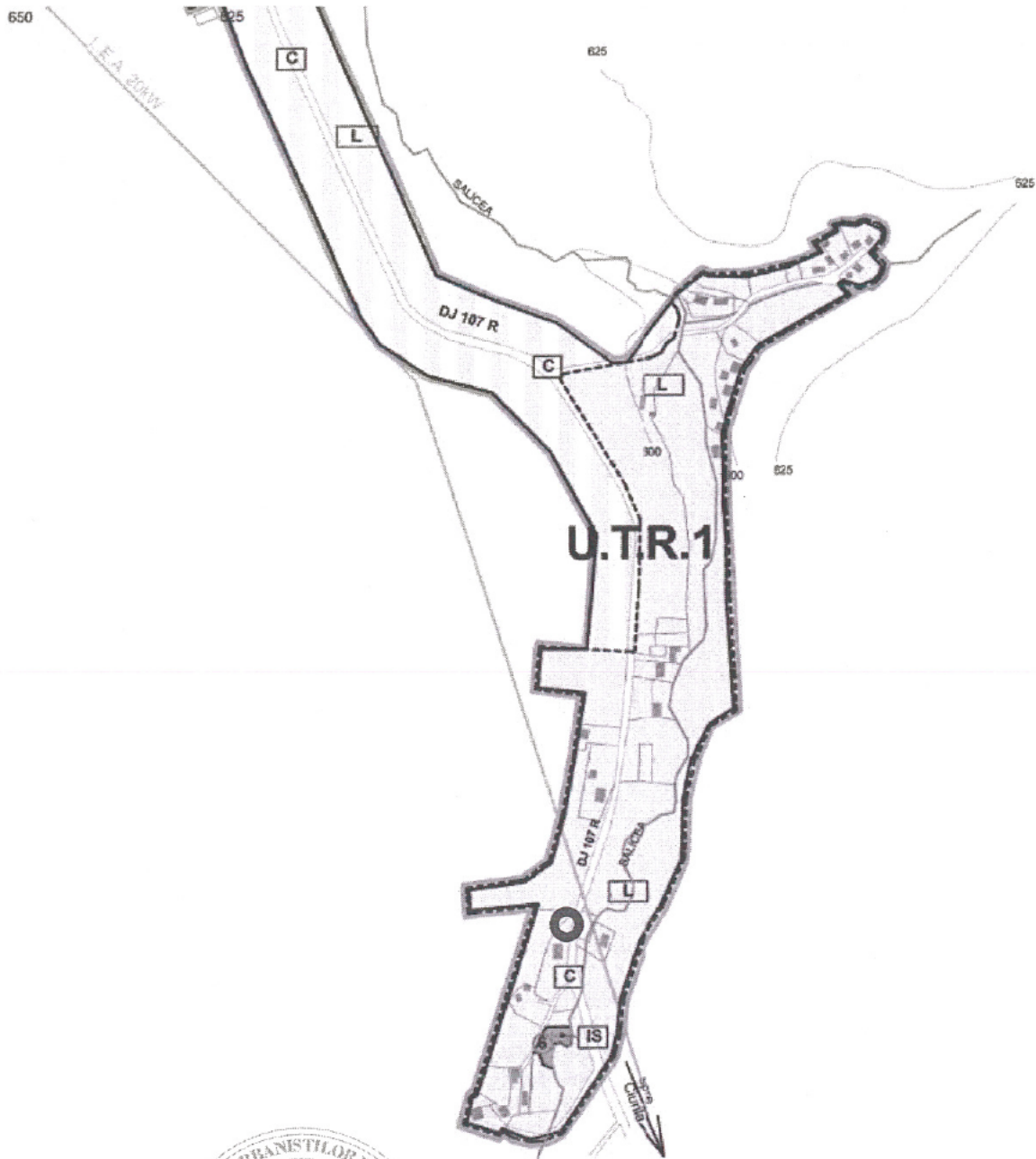
Obiectivul se inscrie in clasa de importanta “C”- proiectul nu necesita verificari si exigente speciale.

CAP.5 CONCLUZII

Prezenta documentatie stabileste conditionarile si reglementarile urbanistice, in vederea construirii pe terenul studiat si mentionat in acest memoriu general. Prin acestea – conditionari si reglementari urbanistice – se realizeaza valorificarea zonelor rezidențiale rurale din loc. Sălicea.

Intocmit,

Arh. Urb. **Daniel Vanca**



CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR.2241/15.12.2021
REGIM JURIDIC
 -Imobil situat in intravilanul com. Ciurila, loc. Sălicea, proprietate privata
REGIM ECONOMIC (folosinta actuala)
 -arabil
 -UTR 1 - L - Subzona rezidențială de tip rural și funcțiuni complementare
 -funcțiunea dominantă - arabil în intravilan
REGIM TEHNIC
 -se propune: construire casa familiala, acces, bransamente utilitat și împrejurire
 -zona dispune de retea de alimentare cu apa și energie electrică
 - POT max. = 30%; CUTmax. = 0,6
 POT existent = 0,0% CUT existent = 0,0
 POT propus = 17,1% CUT propus = 0,3

Proiectant : S.C. PROMEGA S.R.L. CUI.Reg.Com. : Adresa: N. Paskaly nr.11 Tel/Fax: e-mail: promegacompany@yahoo.com		
SEF PROIECT	arh. DAN VANCA	
ARHITECTURA	arh. DAN VANCA	
DESENAT	arh. DAN VANCA	
Beneficiar : LOMNĂȘAN CRISTIAN SORIN		Faza: P.U.D.
Amplasament: Com. Ciurila, sat. SĂLICEA fn. jud. Cluj		CAT.IMP " C "
Den.Proiect:		
DATA : mai. 2022	P.U.D. CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+M, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE	Pr.Nr. 8 / 2022
SCARA 1:5000	PLAN ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	Nr.pl. U1

