



Aprobat,
Președinte Consiliul Județean Cluj,
Alin TISE

Ca urmare a cererii adresate de Sabau Ovidiu cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/localitate/comuna CLUJ-NAPOCA, satul, sectorul, cod poștal, telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 23996 din 14.07.2020

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

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

Nr. 57 din 25.09.2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciară nr.55740, 55742, 55743, 51796, 52008, 52640, 52641, 52761, 53022, 55622, 55624 Ciurilacu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul reglementat este identificat prin extrasele de carte funciară nr. 55740, 55742, 55743, 51796, 52008, 52640, 52641, 52761, 53022, 55622, 55624 Ciurila, cu suprafața de 31837 mp.

Parcela minimă va avea suprafața de minim 1000 mp pentru o unitate locativă, iar drumurile vor avea profilul de 9 m.

La faza PUZ documentația se va corela cu PUZ Bujor Doima aflat în imediata vecinătate, într-o etapă similară de avizare.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Terenul este situat în extravilanul localității Sălicea, comuna Ciurila. Se dorește introducerea în intravilan în zona de locuințe.

În imediata vecinătate a amplasamentului a fost emis Aviz de oportunitate nr.65 din 23.09.2019, beneficiar Bujor Doina (anexam prezentei planul de încadrare) și ca urmare, cele două documentații ar trebui să prezinte același concept de dezvoltare.

Cele două documentații vor evolua în paralel, însă având o viziune comună de dezvoltare a zonei care să ofere soluții comune pentru toate problemele începând cu accesele, circulațiile, lotizarea (cu parcele minime de 1000 mp), regimul de construire, asigurarea și rezolvarea rețelilor edilitare, relațiile cu vecinătățile.

Odata schițat acest concept de dezvoltare veți solicita punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a Consiliului Județean Cluj, înainte de faza PUZ.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

H maxim = P+E(M)

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0.6

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Spațiile destinate parcărilor auto se vor dimensiona în conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu normativul de proiectare P-132/1993.

Se va asigura și un număr de parcuri în alveole adiacente circulației rutiere, pentru vizitatori, în proporție de minim 1 loc/5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

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 construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează doar 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 îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar.

5. Capacitățile de transport admise:

Nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă.

Prin grija beneficiarului și autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Documentația PUZ și RLU aferent va respecta conținutul cadru PUZ conform ghid GM 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investiției, cu respectarea prevederilor H.G. nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale și aprobat de Consiliul Local.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 178 din 10.03.2020, emis de Președintele Consiliului Județean Cluj.

Achitat taxa de de 333 lei, conform Chitanței nr. OP din 05.10.2020

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.10.2020

ARHITECT ȘEF
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
arh. Claudiu-Daniel SALANTĂ

Șef serviciu S.U.A.T.:NONN TIBOR
Întocmit: RUSU SANDA DANIELA

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL JUDEȚULUI CLUJ
BIROUL EXPLOATARE DRUMURI JUDEȚENE

Nr.4226/18.02.2022

Către

Sabău Ovidiu Ioan si Sabău Daniela Maria
[REDACTED], Județul Cluj

Urmare a cererii Dvs. Nr.4226/02.02.2022, prin care solicitati acordul prealabil pentru lucrarea "ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", situată în sat Sălicea, comuna Ciurila, C.F.-uri. nr.51740; 55742; 51796; 55743; 61129; 55624; 52;761; 52640; 52008; 61130; 53022 și 52641/Ciurila, judetul Cluj, în vecinătatea drumului județean DJ 107R, Km.12+775-13+125, partea dreaptă, în urma studierii documentației depuse și în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43 /1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 119/2019, se emite următorul:

Acord prealabil nr. 55 din 18.02.2022

cu următoarele condiții :

Suntem de acord cu execuția lucrării "ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", situată în sat Sălicea, comuna Ciurila, C.F.-uri nr.51740; 55742; 51796; 55743; 61129; 55624; 52;761; 52640; 52008; 61130; 53022 și 52641/Ciurila, judetul Cluj, în vecinătatea drumului județean DJ 107R Km 12+775-13+125, partea dreaptă.

Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor art.19 alin.4

"Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau

În temeiul Regulamentului (UE) nr. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și al Legii nr. 190/2018 Consiliul Județean Cluj prelucrează date cu caracter personal, cu asigurarea securității și confidențialității acestora.



construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 12 m pentru drumurile județene”.

Realizarea acceselor la noile obiective se vor face în baza unor documentații separate care vor fi avizate de Serviciul Poliției Rutiere Cluj și de administratorul drumului.

Obiectivul, realizarea unor construcții individuale în regim izolat, amplasate la distanța minimă de 16,85m față de axul drumului județean.

Distanța minimă de la cea mai apropiată limită de proprietate până la axul drumului județean va fi de minim 8,25m.(conform profil transversal anexat)

Accesul auto în incinta proprietății se va realiza prin intermediul unui drum de acces, cu lățimea de 4,00m, cu marcaj rutier sens unic, ce se va racorda la drumul județean.

Drumul de acces, (banda suplimentară și paneele de racordare), va fi racordat la drumul județean DJ107R Km.12+864, partea dreaptă și va avea aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și drumul județean.

Structura rutieră va fi alcătuită din:

- 4 cm strat de uzură BA16,
- 6 cm Strat de legătură BAD22,4,
- min.15cm piatră spartă
- 35 cm strat de fundație din balast

Banda suplimentară(la DJ107R) va avea lățimea de 4,00m și un trotuar de 1,50m pe partea dreapta care va începe după pana de racordare, pe o lungime de 56,00m

Panta transversală a benzii suplimentare va fi cel mult egală cu panta profilului transversal a DJ 107R, dar nu mai mare de 3%.

Drumul de acces, va avea sens unic, intrarea fiind la Km.12+775 și ieșirea în drum existent la Km.13+125 pa partea dreaptă.

Se vor amenaja parcări în lungul drumului din incintă pe ambele părți ale acestuia.

La intersecția drumului de acces (pe ieșire din incinta proprietății) cu drumul județean DJ 107R, Km.13+125, se va amplasa pe cheltuiala beneficiarului indicatorul "STOP".

Nu se admite ca execuția lucrării să afecteze stabilitatea taluzului drumului județean.

Șanțurile drumului de acces se va racorda la șanțurile drumului județean astfel încât să fie asigurată scurgerea apelor în lungul drumului județean.

NU se admite ca execuția lucrării să afecteze partea carosabilă, acostamentele, elementele de scurgere a apelor, lucrările de consolidare, poduri, podețe sau elemente de siguranța circulației.

În temeiul Regulamentului (UE) nr. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și al Legii nr. 190/2018 Consiliul Județean Cluj prelucrează date cu caracter personal, cu asigurarea securității și confidențialității acestora.

Parcarea autovehiculelor se va face strict în incintă proprietății, unde se vor amenaja spații de parcare suficiente, astfel încât să se evite stânenirea circulației prin staționarea acestora pe partea carosabilă a drumului județean.

Racordarea la rețelele de utilități existente se va face, după obținerea avizelor, pentru executarea acestor branșamente, emise în baza unor documentații în acest sens sau prin implementarea de soluții tehnice adecvate pentru cele care nu există momentan.

Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor art.47 alin.7-8:

“Pentru utilizarea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor publice prin amplasarea supraterană sau subterană a unor construcții, instalații și/sau panouri publicitare, prin executarea de căi de acces la drumul public, cu amenajările aferente, parcări, refugii auto, platforme carosabile și de control, precum și pentru accesul în zona drumului public pentru efectuarea unor lucrări, acceptate de administratorul drumului, se aplică tarife pentru utilizare și acces în zona drumului.

” Obligația și responsabilitatea privind construcția, întreținerea și repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcarilor, a refugiilor și a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris în acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public,,

În dreptul proprietății aveți obligația de a asigura scurgerea apelor pluviale prin întreținerea corespunzătoare a șanțurilor, rigolelor și a podețelor tubulare de acces la proprietate.

Nu se admite depozitarea materialelor de construcții pe partea carosabilă a DJ 107R, acestea se vor depozita în afara zonei de siguranță.

Toate elementele drumului care se degradează în timpul execuției lucrărilor se vor reface la forma inițială pe cheltuiala beneficiarului.

De orice accident de muncă apărut în timpul și din cauza execuției lucrărilor este direct răspunzător beneficiarul lucrării.

La recepția lucrărilor veți invita în scris și un reprezentant al Consiliului Județean Cluj - Direcția de Administrare a Domeniului Public și Privat a Județului Cluj.

Acordul prealabil este valabil 12 luni, **până în data de 18.02.2022**, termen în care trebuie obținută autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public.

În temeiul Regulamentului (UE) nr. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și al Legii nr. 190/2018 Consiliul Județean Cluj prelucrează date cu caracter personal, cu asigurarea securității și confidențialității acestora.



Prezentul acord nu dă dreptul la începerea lucrărilor fără obținerea autorizației de amplasare și acces la drum și a acordului scris al Poliției Rutiere Cluj.

Acordul prealabil poate fi prelungit la cerere, pe o perioadă de maximum 12 luni. Pentru perioada de prelungire a acordului prealabil este obligatoriu ca certificatul de urbanism să fie în termen de valabilitate. Cererea de prelungire trebuie depusă cu cel puțin 30 de zile înainte de data de expirare a acordului.

Schimbarea funcției sau destinației obiectivului implică obținerea acceptului administratorului drumului pentru noua destinație.

Pentru obținerea autorizației de amplasare și acces la drum veți prezenta următoarele:

- copie a certificatului de urbanism
- copie a certificatului de înregistrare fiscală;
- copie a actelor de proprietate pentru teren,
- memoriu tehnic din care să rezulte poziția kilometrică și metrică a amplasamentului în cadrul drumului județean, descrierea sumară a construcțiilor din incintă, vecinii stânga – dreapta pe 100m și vis-a-vis de investiție, descrierea amenajării accesului la drumul județean, modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale și uzate din incintă și a celor pluviale în lungul drumului județean, modul de asigurare a locurilor de parcare (conform anexei 5 la HG 525/1996), cu precizarea dimensiunilor acestora și numărul de locuri de parcare,
 - plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I., la o scară convenabilă (1:2000). ;
 - plan de situație vizat de O.C.P.I., la scara 1:500, care să cuprindă: traseul existent al drumului cu toate elementele sale, vecinii pe o distanță de 100 m stânga-dreapta și vis-a-vis față de poziția kilometrică la care se dorește amplasarea obiectivului, amenajarea accesului la drumul județean, suprafața benzii de decelerare și panoul de racordare, conform normativului AND 600, specificându-se distanța limitei de proprietate față de axul drumului județean, suprafața benzii de decelerare și panoul de racordare, amplasamentul construcțiilor cu distanța acestora față de axul drumului județean, modul de organizare a circulației în incintă și spațiul destinat pentru parcare, modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale și uzate pe drumul de acces, precum și a celor pluviale în lungul drumului județean,
 - proiectul tehnic va fi întocmit și semnat de un inginer de specialitate
 - profile transversale, în dreptul accesului și al construcțiilor cu specificarea distanțelor față de axul drumului județean;
 - profil transversal tip al drumului de servitute la racordul cu drumul județean
- acordul Inspectoratului de Poliție Județeană Cluj-Serviciul Poliției Rutiere

În temeiul Regulamentului (UE) nr. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și al Legii nr. 190/2018 Consiliul Județean Cluj prelucrează date cu caracter personal, cu asigurarea securității și confidențialității acestora.

Taxa de acord prealabil conform Hotărârii nr. 230/2021 a Consiliului Județean Cluj este de 125lei.

Taxa a fost achitată cu chitanța nr. 21848 din 24.02.2022

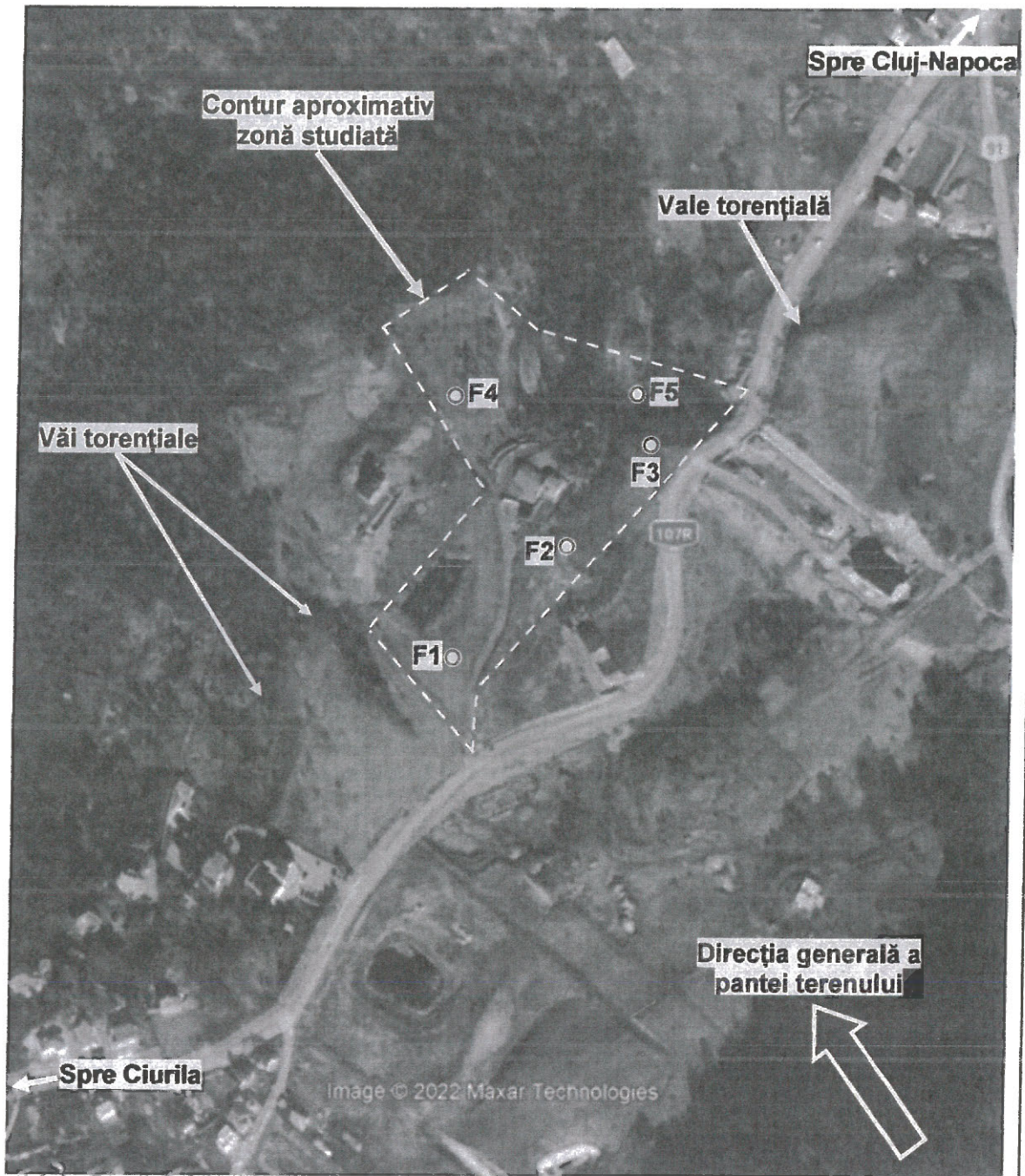
Se emite acordul Județului Cluj, în calitate de proprietar, pentru executarea de către Sabău Ovidiu Ioan și Sabău Daniela Maria și coproprietarii a lucrării "ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", în vecinătatea drumului județean DJ107R, Km. 12+775-13+125, partea dreaptă.


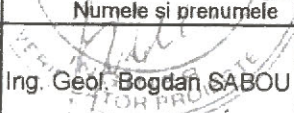

PREȘEDINTE
ALIN TIȘE

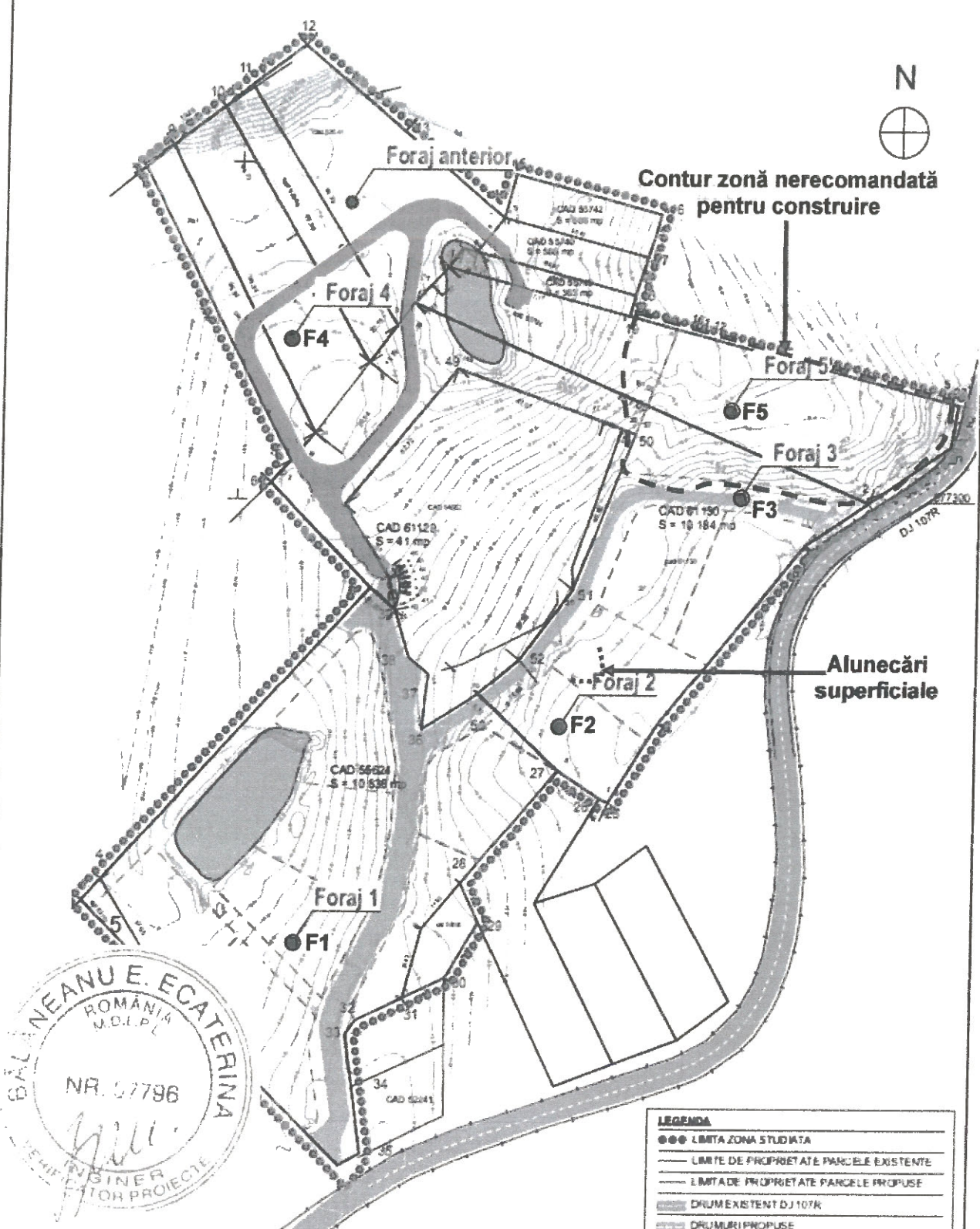


Director executiv D.A.D.P.P.: Liviu Emil Hîncu
Șef BEDJ: Adriana Mureșan
Întocmit: Vasile Muresan

În temeiul Regulamentului (UE) nr. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și al Legii nr. 190/2018 Consiliul Județean Cluj prelucrează date cu caracter personal, cu asigurarea securității și confidențialității acestora.



 EXPLORE R. 57796		STUDIU GEOTEHNIC Sat Sălicea, f.n., com. Ciurila, jud. Cluj Beneficiar: SABĂU OVIDIU IOAN ȘI SABĂU DANIELA MARIA	
Întocmit	Numele și prenumele Ing. Geol. Bogdan SABOU	Semnătura  	Scara: 1:4000
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ			Anexa: A



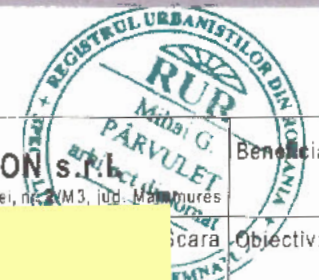
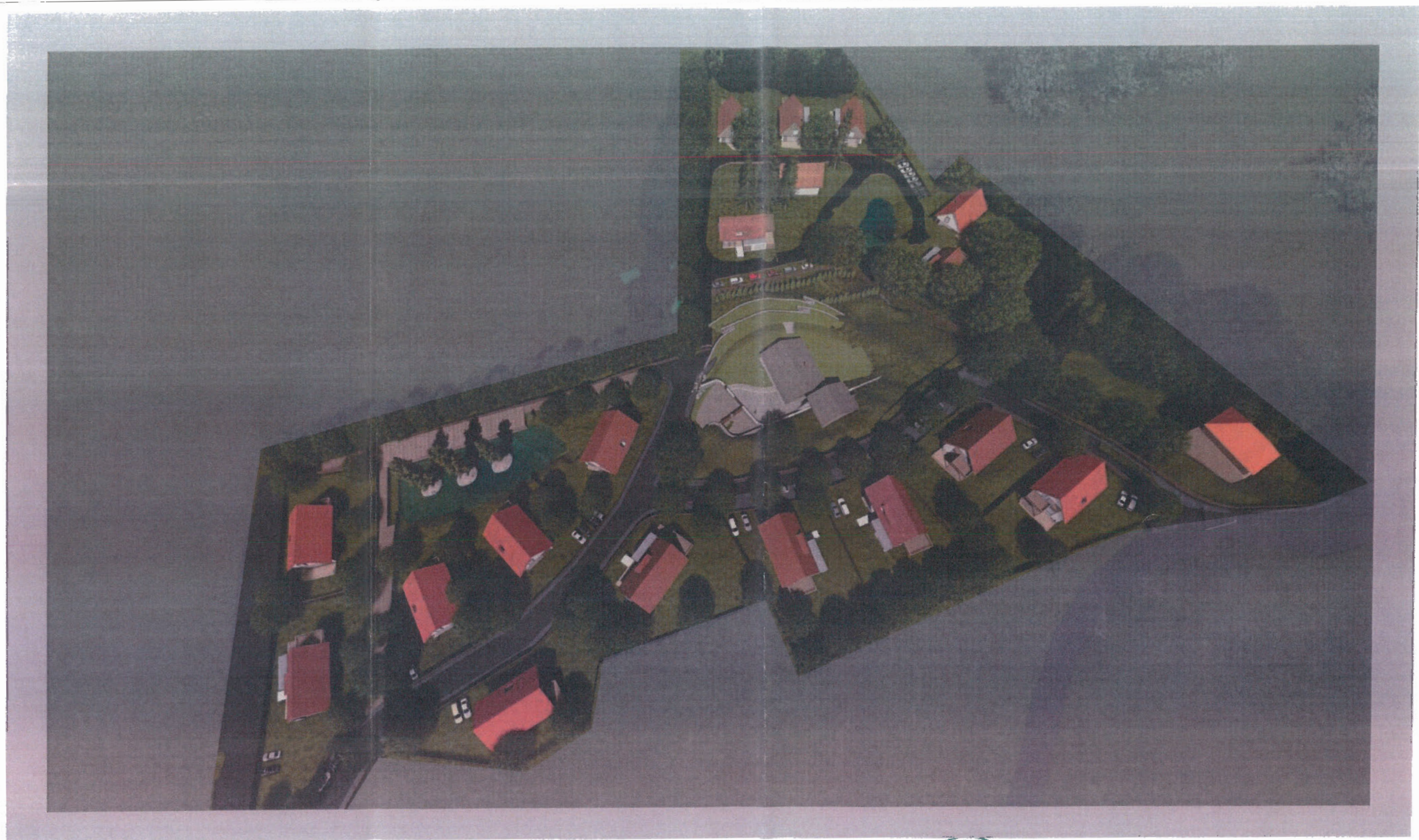
LEGENDA	
●●●	LIMITA ZONA STUDIATA
—	LIMITE DE PROPRIETATE PARCELE EXISTENTE
---	LIMITE DE PROPRIETATE PARCELE PROPUSE
—	DRUM EXISTENT DJ 107R
---	DRUMURI PROPUSE



STUDIU GEOTEHNIC
 Sat Sălicea, f.n., com. Ciurila, jud. Cluj
 Beneficiar: **SABĂU OVIDIU IOAN ȘI**
SABĂU DANIELA MARIA

Numele si prenumele		Semnătura		Scara:	
Întocmit	Ing. Geol. Bogdan SABĂU			1:1500	
PLAN DE SITUAȚIE					Anexa: B

86.

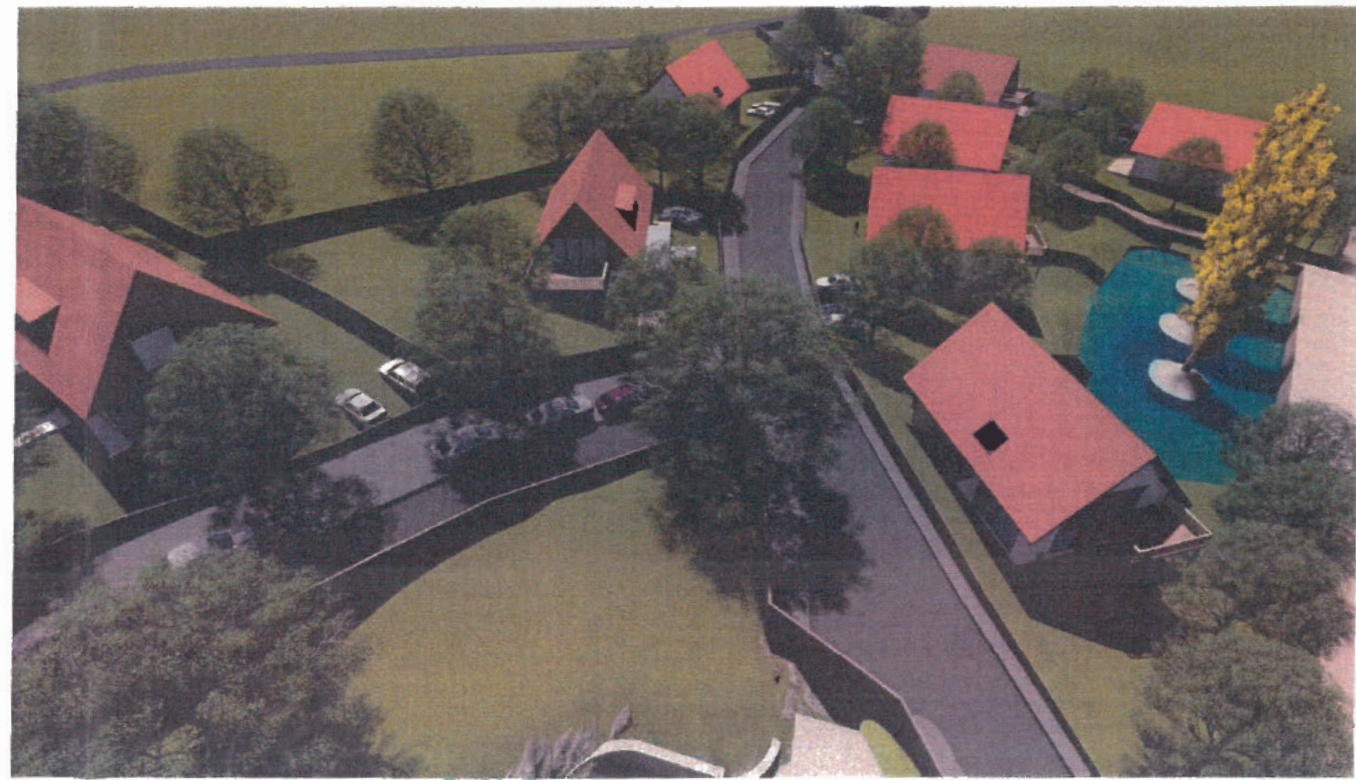
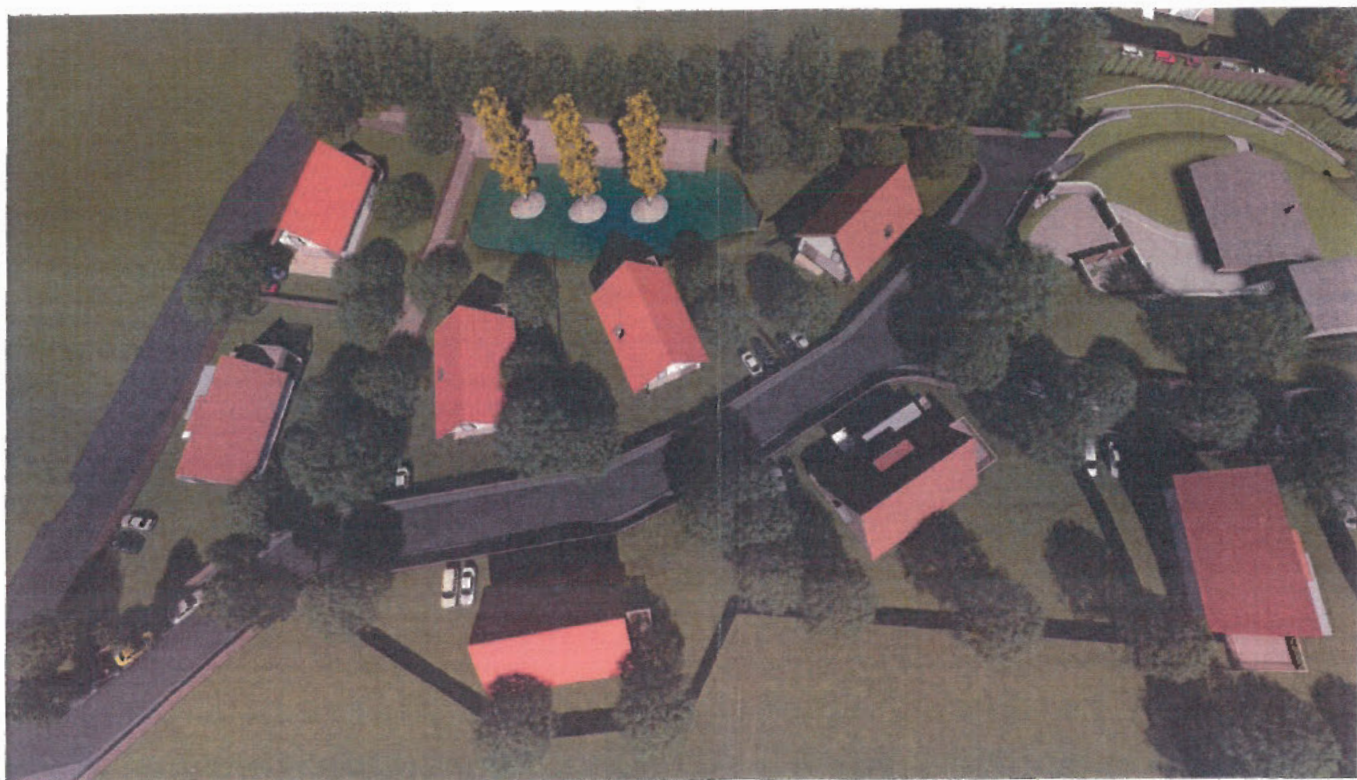


 s.c. UP VISION s.r.l. mun. Baia Mare, str. Aleea Expozitiei, nr. 2 KM3, jud. Maramures		Beneficiar: SABAU OVIDIU IOAN SABAU DANIELA MARIA	Proiect Nr. 57/2017
Proiectant de urbanism:	s.c. Parvu Proiect s.r.l. str. Maramures 25, 531007 Baia Mare jud. Maramures arh. urb. Parvulet Mihael	Obiectiv: INTOCMIRE PUZ pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE	Faza AVIZE
Sef Proiect:	arh. Andrei Zdrenghea	Amplasament: loc. SALICEA, com. Ciurila, fn, jud. Cluj	Plansa Nr.Img 01
Proiectat:	arh. Andrei Zdrenghea	Imagini model 3D 1	
Proiectat:	arh. Mihael Parvulet		
Desenat:	arh. Roxana Urs		



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6858
**ZDRENGHEA
ANDREI**
Arhitect cu drept de semnatura

 s.c. UP VISION s.r.l. mun. Baita Mare, str. Aleea Expozitiei nr. 21M3, jud. Maramures		Beneficiar: SABAU OVIDIU IOAN SABAU DANIELA MARIA	Proiect Nr. 57/2017
		Scara 1:1500 Data aprilie 2021	Obiectiv: INTOCMIRE PUZ pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Amplasament: loc SALICEA, com. Ciurita in jud. Cluj
Proiectant de urbanism: s.c. Parvu Proiect s.r.l. (sal mare nr. 21, jud. Maramures, ad. Baita 265-1003 021) arh. urb. Parvulet Mihai	Sef Proiect: arh. Andre Zdrenghea Proiectat: arh. Andrei Zdrenghea Proiectat: arh. Mihai Pricop Proiectat: arh. Roxana Urs Deserlat: arh. Roxana Urs	Imagini model 3D 2	
			Plansa Nr.Img. 02



 s.c. UP VISION s.r.l. mun. Baia Mare, str. Aleea Expozitiei, nr. 21 M3, jud. Maramures		Beneficiar: SABAU OVIDIU IOAN SABAU DANIELA MARIA	Proiect Nr. 57/2017
Proiectant de urbanism:	s.c. Parvu Proiect s.r.l. str. Revoluției, nr. 21, Sectorul 1, Șosea Mihai Părușel, județul Cluj	Scara 1:1500	Obiectiv: INTOCMIRE PUZ pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
Sef Proiect	arh. Andrei Zdrenghea		Faza AVIZE
Proiectat:	arh. Andrei Zdrenghea		Plansa Nr Img. 03
Proiectat:	arh. Mihai Pricop	Data aprilie 2021	
Proiectat:	arh. Roxana Urs		
Desenat:	arh. Roxana Urs		Imagini model 3D 3

