



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Arhitect-șef
Nr. 3189/17.02.2023
Ultima completare: 10969/ 15.03.2023

Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **S.C. NEW ADONIS PRODSERV S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CIURILA, satul SĂLICEA, sectorul ..., cod postal ..., str. nr. 88A, bl., sc., et., ap., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 3189 din 26.01.2023 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 09.02.2023, 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 ^{28.03.2023}.....

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELAREA ACESTUIA PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE generat de imobilul teren identificat prin extrasele de C.F. nr. 58002, 58003, 55206, 50395, 55205, 61082, 55539, 52304, 5513652297, 55229, 54509, 61031, 50399, 61083, 61104, 55229, 54509, 61031, 50399, 61083, 61104, 55636, 55634 UAT Ciurila;

Inițiator: S.C. NEW ADONIS PROSERV S.R.L și ASOCIAȚII

Proiectant: B.I.A. SONIA NICULA

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. SONIA NICULA

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: - teritoriul supus introducerii în intravilan și reglementării urbanistice este situate parțial în intravilanul și parțial în extravilanul localității Sălicea, comuna Ciurila;

- teritoriul studiat este delimitată astfel: la N: extravilan, pășune și fond forestier, la S: DJ 107R, la E și V: extravilan și intravilan, cu parcele cadastrate, unele construite;

- suprafața totală a teritoriului supus introducerii în intravilan și reglementării urbanistice este de: 33430mp (2404mp intravilan și 31026mp extravilan);

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

- teritoriul studiat, inclus în intravilan este încadrat în UTR 3 - zona destinată locuințelor rurale și funcțiilor complementare;

- regim de construire: izolat;

- funcțiuni predominante: locuire permanentă / fâneată și arabil;

- H maxim = conform PUG Ciurila;

- POT maxim = conform PUG Ciurila;

- CUT maxim = conform PUG Ciurila;

- retragerea minimă față de aliniament: conform PUG Ciurila;

- retrageri laterale și posterioare: conform PUG Ciurila;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- teritoriul studiat, este propus pentru încadrare în UTR 3.2 - zona destinată locuințelor rurale și funcțiilor complementare, respectiv ED - zona destinată infrastructurii edilitare;

- se propun 14 parcele individuale;

UTR 3.2. - zona destinată locuințelor rurale și funcțiunilor complementare:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire permanentă - locuință semicolectivă cu maxim două unități locative (cuplate) sau locuință individuală;
- $H_{maxim} = S+P+E(M) / D+P+E(M)$;
- POT maxim = 25%;
- CUT maxim = 0.6;
- retragere față de aliniament: minim 3.00m, iar pentru garaje: min 6.00m;
- retrageri laterale: minim 3.00m;
- retrageri posterioare: minim 5.00m

UTR Ve - zona destinată infrastructurii edilitare:

- regim de construire: nu este cazul;
- funcțiuni predominante: zonă verde, loc de joacă, spațiu de liosir;
- H maxim = nu este cazul;
- POT maxim = nu este cazul;
- CUT maxim = nu este cazul;
- retragere față de aliniament: nu este cazul;
- retrageri laterale: nu este cazul;
- retrageri posterioare: nu este cazul;

Notă!

Asigurarea infrastructurii edilitare se va realiza de către investitor, fie prin prelungirea rețelelor din zonă (apă și energie electrică), fie prin realizarea unei stații de autoepurare naturale, cu iazuri biologice de decantare, destinată rezolvării problemei de canalizare pentru întreaga zonă pentru parcelele care nu dispun în prezent de rețea de canalizare;

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 (2¹) 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 beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 09.02.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu 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 PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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. 589 din 14.04.2021 emis de Consiliul Județean Cluj.

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ



Șef serviciu S.U.A.T.: -

Întocmit: Orza Iustinian





DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 2933/02.03.2020

Aprobat,
Președinte Consiliul Județean Cluj,

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NEW ADONIS PRODSERV S.R.L. cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/localitate/comuna CIURILA, satul SĂLICEA, sectorul ..., cod poștal, str., nr. 88A, bl., sc., et., ap., telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată la nr. 2933 din 27.01.2020

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.18..... din ...10.03.2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ** generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciară nr. 55136 Ciurilacu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul reglementat va fi delimitat de DN 107R la sud, valea situată la nordul amplasamentului, limita estică a parcelei, iar la vest conform planșei anexă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Terenul se va introduce în intravilanul localității Sălicea, comuna Ciurila în zona de locuințe de tip rural și funcțiuni complementare UTR_3, respectiv în zona pentru infrastructura edilitară UTR_ED.

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

UTR_3:

H maxim = S+P+E

POT propus = 20%

CUT propus = 0,4

UTR_ED:

H maxim = P

POT propus = 20%

CUT propus = 0,4

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

Spațiile destinate parcarilor 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.

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. 1019 din 04.11.2019, emis de Președintele Consiliului Județean Cluj.

Achitat taxa de de lei, conform Chitanței nr. din

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

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ



Șef serviciu S.U.A.T.: NONN TIBOR / /
Întocmit: Vancea Alexandra

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
PREȘEDINTE
Nr. 7559 / 2021

Spre știință:
comuna CIURILA

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 589 din 14.04.2021

În scopul:
Elaborare Plan urbanistic zonal pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN,
PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NEW ADONIS PRODSERV S.R.L., CUI 10056653, si coproprietarii cu sediul în județul Cluj, comuna CIURILA, sat SĂLICEA, cod poștal, nr. 88A, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 7559 din 01.03.2021,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna CIURILA, sat SALICEA, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap. identificat prin extrase de carte funciară nr. 58002 Ciurila, nr. 58003 Ciurila, nr. 55206 Ciurila, nr. 50395 Ciurila, nr. 55205 Ciurila, nr. 61082 Ciurila, nr. 55539 Ciurila, nr. 52304 Ciurila, nr. 52300 Ciurila, nr. 54578 Ciurila, nr. 52299 Ciurila, nr. 52301 Ciurila, nr. 52298 Ciurila, nr.52303 Ciurila, nr. 55136 Ciurila, nr. 52297 Ciurila, nr. 55229 Ciurila, nr. 54509 Ciurila, nr. 61031 Ciurila, nr. 50399 Ciurila, nr. 61083 Ciurila, nr. 61104 Ciurila, nr. 55636 Ciurila, nr. 55634 Ciurila

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:
faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Ciurila nr. 5/2005, prelungită cu Hotărârea Consiliului Local Ciurila nr. 83/2020;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1. În conformitate cu prevederile PUG Comuna Ciurila, Sat Sălicea, cu Avizul Primăriei Ciurila nr. 1837/18.03.2021, înregistrat la Consiliul Județean Cluj în data de 19.03.2021 și cu extrase de carte funciară nr. 58002 Ciurila, nr. 58003 Ciurila, nr. 55206 Ciurila, nr. 50395 Ciurila, nr. 55205 Ciurila, nr. 61082 Ciurila, nr. 55539 Ciurila, nr. 52304 Ciurila, nr. 52300 Ciurila, nr. 54578 Ciurila, nr. 52299 Ciurila, nr. 52301 Ciurila, nr. 52298 Ciurila, nr.52303 Ciurila, nr. 55136 Ciurila, nr. 52297 Ciurila, nr. 55229 Ciurila, nr. 54509 Ciurila, nr. 61031 Ciurila, nr. 50399 Ciurila, nr. 61083 Ciurila, nr. 61104 Ciurila, nr. 55636 Ciurila, nr. 55634 Ciurila, imobilul este situat în intravilanul și extravilanul Satului Sălicea, Comuna Ciurila, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilul constituie proprietate privată, conform extrase de carte funciară nr. 58002 Ciurila, nr. 58003 Ciurila, nr. 55206 Ciurila, nr. 50395 Ciurila, nr. 55205 Ciurila, nr. 61082 Ciurila, nr. 55539 Ciurila, nr. 52304 Ciurila, nr. 52300 Ciurila, nr. 54578 Ciurila, nr. 52299 Ciurila, nr. 52301 Ciurila, nr. 52298 Ciurila, nr.52303 Ciurila, nr. 55136 Ciurila, nr. 52297 Ciurila, nr. 55229 Ciurila, nr. 54509 Ciurila, nr. 61031 Ciurila, nr. 50399 Ciurila, nr. 61083 Ciurila, nr. 61104 Ciurila, nr. 55636 Ciurila, nr. 55634 Ciurila obținute pe bază de cerere de la OCPI, bransamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Județului Cluj - drum județean DJ 107 R, conform anexei nr. 1 la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj, cu modificările și completările ulterioare.

1.3.

1.3.1. Servituți care afectează terenul: nu este cazul.

1.3.2. Dreptul de preempțiune: nu este cazul.

1.3.3. Zona de utilități publice - a drumului județean DJ 107 R

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, și nu se află în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală a terenului este curți-construcții, pădure, agricol - fâneață, arabil, conform extrase de carte funciară nr. 58002 Ciurila, nr. 58003 Ciurila, nr. 55206 Ciurila, nr. 50395 Ciurila, nr. 55205 Ciurila, nr. 61082 Ciurila, nr. 55539 Ciurila, nr. 52304 Ciurila, nr. 52300 Ciurila, nr. 54578 Ciurila, nr. 52299 Ciurila, nr. 52301 Ciurila, nr. 52298 Ciurila, nr.52303 Ciurila, nr. 55136 Ciurila, nr. 52297 Ciurila, nr. 55229 Ciurila, nr. 54509 Ciurila, nr. 61031 Ciurila, nr. 50399 Ciurila, nr. 61083 Ciurila, nr. 61104 Ciurila, nr. 55636 Ciurila, nr. 55634 Ciurila

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:

Pentru terenul situat în intravilan

Zona cu locuire de tip rural și funcțiuni complementare, subzona cu locuire de tip rural

Amplasament: intravilan

Funcțiunea dominantă: locuirea de tip rural

Funcțiuni complementare: cultură, comerț, culte, spații verzi.

Utilizări permise: îmbunătățiri la nivelul aspectului exterior al fondului construit existent, locuințe individuale în regim izolat sau cuplat cu P până la P+1E+M, amenajarea spațiilor private și publice aferente locuințelor cu mobilier urban acoperite, corpuri de iluminat, spații reclame, zone verzi amenajate, îmbunătățiri, completări și extinderi la nivelul echipării zonei, utilizarea terenului pentru producția agricolă, funcțiuni comerciale și servicii profesionale - alimentație publică, comerț, divertisment, etc., la parterul construcțiilor existente, în legătură cu existentul, cu condiția să nu depășească în suprafață 150 mp arie desfășurată construită și să nu genereze transporturi grele.

Interdicții temporare: se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pe terenurile cu riscuri naturale previzibile, până la întocmirea studiului geotehnic.

Interdicții permanente: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează trafic important de mărfuri, activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, platforme pentru pre colectarea deșeurilor menajere, autobaze și stații de întreținere auto, orice activitate care produce poluare sonoră, defrișări necontrolate, deschideri de cariere/gropi de împrumut.

Pentru terenul situat în extravilan - nu s-au stabilit reglementări conform PUG sau PUZ

Funcțiunea dominantă: teren arabil în extravilan.

Utilizări permise: pe terenurile din extravilan, Conform Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 - Ordinul nr.839/ 2019, art. 60, alin (4): lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții / amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Utilizări interzise: sunt interzise toate activitățile care nu sunt compatibile cu destinația zonei.

2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Ciurila.

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se propune INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, acces, împrejmuire, bransamente și racorduri noi la rețelele de utilități urbane

3.1. Restricții impuse: În vederea introducerii terenului în intravilan și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) se va elabora un Plan urbanistic zonal avizat și aprobat conform legii.

3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției: conform PUG .

S-a eliberat avizul de oportunitate favorabil nr. 18 din 10.03.2020 pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ.

Terenul se va introduce în intravilanul localității Sălicea, comuna Ciurila în zona de locuințe de tip rural și funcțiuni complementare UTR_3, respectiv în zona pentru infrastructura edilitară UTR_ED.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): UTR_3: H maxim = S+P+E, POT propus = 20%, CUT propus = 0,4

UTR_ED: H maxim = P, POT propus = 20%, CUT propus = 0,4

Spațiile destinate parcarilor 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.

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. (2¹) 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.

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.

Prevederi PUG.

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare - Subzona rezidențială de tip rural și funcțiuni complementare L

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Ciurila, în vigoare, pentru investiția propusă este necesară elaborarea și avizarea în prealabil a unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu. Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform cadrului conținut din Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: Autorizarea executării construcțiilor la DJ 107 R este permisă cu respectarea zonei de siguranță - 12m din axul drumului județean. Clădirile se amplasează la retrageri de minim 4 m față de limita zonei de protecție la stradă, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă a clădirilor să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau a circulației pietonale, dacă înălțimea cornișei depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu diferența de înălțime a clădirii dar nu mai puțin de 4 m.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între construcțiile pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3 m. Respectarea condițiilor de vizibilitate - percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul fiecărei încăperi. Streașina să fie situată în interiorul parcelei pe care se află construcția. Distanțele minime necesare în caz de incendiu sunt stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Este obligatorie asigurarea unui acces cu gabaritul de minim 3 x 3,5 m pentru mașina de intervenție. Este obligatorie asigurarea accesului facil al echipelor de intervenție la cel puțin o fațadă cu ferestre iar la cea de-a doua se va accede fie carosabil - amenajări cu lățimea de 12 m, fie pe jos, pe un culoar lateral cu lățimea de 1,5 m. Nu se asigură autospeciale de intervenție pentru construcții situate pe denivelări mai mari de 0,5 m.

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu despreciază aspectul general

al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior întră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă. Recomandările generale privind aspectul construcțiilor sunt: regimul de construire izolat, înălțime recomandată P+M, P+1E+M, parterurile vor fi orientate cu accentul principal către spațiile publice - stradă sau spații pietonale, materialele de construcții utilizate pentru învelitori - țiglă, șindrilă, exclus tablă, plăci azbociment și finisaje exterioare să fie compatibile cu zona - lemn, șită, tencuială, zidărie de piatră, tâmplărie de lemn, aluminiu, PVC. Amenajarea curților se va face ținând seama de proporția între suprafețele pavate și cele verzi, cu trotuare de gardă, accese auto și/sau pietonale, platforme pavate, utilizând materiale naturale. Se interzic suprafețe betonate și impermeabile. Conformarea construcției să respecte normativele de siguranța exploatării în construcții - zidărie, structuri de lemn. Conformarea fațadelor, amplasarea golurilor să respecte principiile statice și structurale normate în construcții. Culorile ansambului și ale detaliilor să fie naturale și compatibile cu zona în care se încadrează.

(iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri): autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Recomandarea pentru zona cu locuire și funcțiuni complementare este ca regimul de înălțime a clădirilor să urce în raport cu restul localității și să se situeze între P+M și P+1E+M. Construcțiile noi, extinderile și supraetajările construcțiilor existente se vor executa ținând seamă de media înălțimii clădirilor învecinate și nu vor depăși în înălțime cu mai mult de două nivele înălțimea construcțiilor imediat învecinate - cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile precedente construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: POT max = 30%, CUT max = 0,6

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții - frontul la stradă de minim 5 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 m pentru clădiri cuplate și izolate, suprafața minimă a parcelei să fie de 150 mp la clădirile înșiruite și minim 200 mp la clădiri cuplate sau izolate, adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care întrunesc toate aceste condiții. Parcelările cu un număr de parcele egal sau mai mare de 12 loturi vor fi autorizate numai cu condiția echipării colective cu apă și canalizare și a asigurării accesului la un drum public, în zonele cu parcelări existente autorizarea noilor construcții se va face cu respectarea normelor de igienă și protecție a incendiilor în vigoare. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice locale PUZ, PUD aprobate de consiliul local anterior RLU aferent PUG pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.): În conformitate cu P.U.G. în zonă există rețele de energie electrică și telefonie.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: Construcțiile de locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura - acces carosabil pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, alei semicarosabile în interiorul parcelei de minim 3,5 m iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m se vor prevedea supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere, în cazul unei parcelări pe două rânduri accesele la parcelele din spate se vor realiza prin fundături cu o singură bandă de 3,5 m lățime sub 30 m și două benzi și trotuar pe cel puțin o latură, în cazul fundăturilor cu o lungime de maxim 100 m. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice și a parcajelor publice.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Se va elabora o documentație de urbanism faza PUZ în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ:

Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism susamintite, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii etc:

- Aviz de oportunitate favorabil nr. 18/10.03.2020
- Acord prealabil DADPP - Consiliul Județean Cluj – pentru reglementare acces din drumul județean DJ 107 R și amplasare rețele edilitare, bransamente / racorduri
- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Cluj, Serviciul Poliției Rutiere
- Aviz amplasament SC ELECTRICA SA
- Aviz amplasament SC Compania de Apă Someș SA
- Aviz AN Apele Române - ABA Someș - Tisa - gospodărirea apelor
- Aviz Direcția Silvică Cluj/ Garda forestieră Cluj
- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUZ/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo 70)
- Studiu geotehnic
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală
- Studiu de fundamentare - asigurarea infrastructurii edilitare
- Acordul exprimat în formă autentică a tuturor proprietarilor de teren cuprinși în PUZ
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
- Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR
- P.U.Z.-ul se va supune aprobării prin H.C.L. Ciurila ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al Județului Cluj
- Aviz Ministerul agriculturii și dezvoltării rurale privind clasele de calitate ale terenurilor propuse pentru introducere în intravilan
- Adeverință Primăria Ciurila conform Ordinului MADR nr. 1366/ 2018, art.4

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.99, Cod 400609, Web site: <http://apmcj.anpm.ro>, E-mail: office@apmcj.anpm.ro, telefon 0264 - 419.592. ;

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) *certificatul de urbanism (copie)*

b) *dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)*

c) *documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)*

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) *avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:*

d.1) *avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) *avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu cu încadrare în prevederile H.G.R. nr. 571/2016
- protecția civilă
- sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

d.3) *avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*

.....

d.4) *studii de specialitate (1 exemplar original):*

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Alin TIȘE



SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,

Simona GACI

ARHITECT ȘEF,

arh. Claudiu-Daniel
SALANTĂ

ȘEF SERVICIU,

Întocmit/Redactat
Deac Simona

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 14.04.2023 până la data de 14.04.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTE,
ALIN TIȘE

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

SIMONA GACI

ARHITECT ȘEF,
CLAUDIU DANIEL
SALANTĂ

Întocmit/Redactat

ROXANA CRISTEA

Data prelungirii valabilității 28.02.2023

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.

Second section of faint, illegible text, appearing to be a list or series of entries.



Handwritten mark or symbol, possibly a stylized letter or number.

Third section of faint, illegible text, continuing the list or entries.

Section of faint, illegible text, possibly a sub-header or a specific entry.

Section of faint, illegible text, possibly a signature or a specific note.

Section of faint, illegible text, possibly a concluding paragraph or a note.

Section of faint, illegible text on the left side of the page.

Section of faint, illegible text in the middle of the page.

Section of faint, illegible text on the right side of the page.

Handwritten mark or symbol on the right side of the page.

Section of faint, illegible text, possibly a signature or a specific note.

Section of faint, illegible text, possibly a signature or a specific note.

Section of faint, illegible text at the bottom of the page, possibly a footer or concluding text.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61104 Ciurila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61104	1.500	Teren neîmprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa, datorita lipsei planulu parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29417 / 28/09/2020		
Act Administrativ nr. 25891/362, din 27/09/2020 emis de CJPSDPAT CLUJ; Act Notarial nr. 56, din 28/08/2002 emis de NOTAR PUBLIC SARBU VICTOR; Act Administrativ nr. 5689, din 25/09/2020 emis de COMUNA CIURILA;		
B1	imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
39855 / 21/12/2020		
Act Notarial nr. 2177, din 18/12/2020 emis de Petrean Livia; Act Administrativ nr. 97/5899, din 09/11/2020 emis de com. Ciurila; Act Administrativ nr. 97/5899, din 09/11/2020 emis de com. Ciurila; Act Administrativ nr. 97/5899, din 09/11/2020 emis de com. Ciurila; Act Administrativ nr. 97/5899, din 06/10/2020 emis de com. Ciurila; Act Administrativ nr. 97/5899, din 09/11/2020 emis de com. Ciurila;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) BOCOȘ GABRIEL-MARIAN, și soția		
2) BOCOȘ EMESE-ILDIKÓ, bun comun		

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
61104	1.500	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă, datorită lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.500	11	176/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	52.04
2	3	4.432
3	4	33.613
4	5	15.585
5	6	33.215
6	7	5.917

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	55.616
8	1	17.869

** 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,

19/01/2023, 11:30

