

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57332 Ciurila

Nr. cerere 4804
Ziua 05
Luna 02
Anul 2024

Cod verificare
100163781391



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Salicea, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57332		500	Teren intravilan împrejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11611 / 28/04/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 741, din 28/04/2020 emis de Moigradean Laura; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 28/04/2020 emis de Moigradean Laura; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 200006426, din 28/04/2020 emis de Moigradean Laura; Act Administrativ nr. 11/1022, din 21/03/2020 emis de UAT Ciurila;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ARIS MIHAI-ANDREI, și soția 2) ARIS VIORICA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

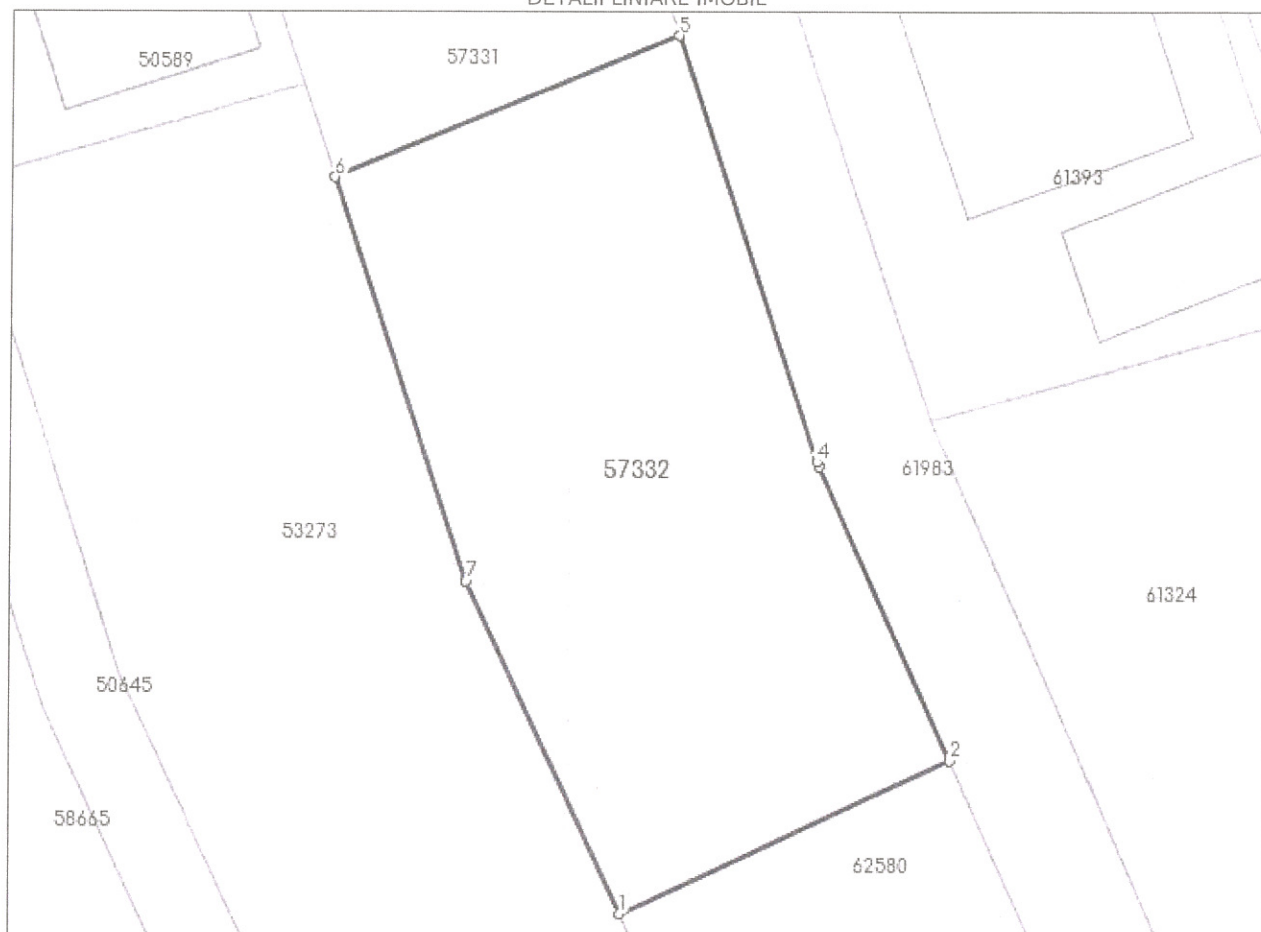
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57332	500	Teren intravilan imprejmuit.

* 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	arabil	DA	500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (***) (m)
1	2	15.199
2	3	13.335
3	4	0.208
4	5	18.532
5	6	15.535
6	7	17.575

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	15.2

** 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,

05/02/2024, 10:27

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1246 din 20.09.2023

În scopul:
ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ P+1, ÎMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL

Ca urmare a cererii adresate de ARIȘ MIHAI ANDREI, cu domiciliul în

înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 34338 din 24.08.2023,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna CIURILA, sat SALICEA, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap. identificat prin extras de carte funciară nr. 57332 Ciurila

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Ciurila nr. 48/2023,

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 și cu extras de carte funciară nr. 57332 Ciurila, imobilul este situat în intravilanul satului Sălicea, comuna Ciurila.

1.2. Imobilul constituie proprietate privată, conform extras de carte funciară nr. 57332 Ciurila, obținut pe bază de cerere de la OCPI.

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 local.

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 arabil, conform extras de carte funciară nr. 57332 Ciurila.

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

Conform PUG Comuna Ciurila - Zona locuințe rurale cu regim redus de înălțime - Lr - Locuințe individuale amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P+M sau P+R)

CARACTERUL ZONEI

(1) Zonă preponderent rezidențială tipic rurală organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și grădina. De regulă parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

(1) Gospodărie formată dintr-o unitate locativă (locuința) și anexele gospodărești ale acesteia, dacă se încadrează în următoarele suprafețe:

(a) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată pe unitate locativă (locuință);

(b) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie;

Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor,

suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

(3) Se permite construirea a două unități locative amplasate cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

(6) Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință.

Utilizări interzise

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(2) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

(3) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

(4) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;

(5) Locuințe colective;

(6) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

(7) Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

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:

3.1. Restricții impuse:-

3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției, prescripții conform P.U.G. Ciurila:

Conform PUG Comuna Ciurila - Zona locuințe rurale cu regim redus de înălțime - Lr - Locuințe individuale amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P+M sau P+R)

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente:

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

(a) În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27 al regulamentului, alin. (3), după caz;

(c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5 m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

(3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism:

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m;

(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;

(3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință

Aspectul exterior al clădirilor

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

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

(3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

(4) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fâltuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau caramida, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

(5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate,

stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

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

Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

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

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

(d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

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

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

(g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipic (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

Spații verzi

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

(2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; In acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

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

Împrejmuiri

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

(2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm; împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

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

(6) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

(7) Pentru toate parcelele din afara limitei zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 m față de aliniament în dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe plansele 6. Reglementări UTR;

(8) Porțiunea de teren cuprinsă între aliniament și împrejmuire va rămâne în proprietate privată și va fi tratată ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40%. Pe această fâșie de teren se vor amenaja spații de parcare pentru locatari sau vizitatori. Se pot admite derogări de la alineatele (5) și (6) cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

(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):

(1) Regimul de înălțime maxim admis este:

(a) Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);

(b) Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

(c) Demisol + Parter + Etaj retras (D+P+R) sau Subsol + Parter + Etaj retras(S+P+R) cu condiția ca suprafața construită desfășurată a etajului retras să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a parterului, iar terasa rezultată din retragerea etajului să fie vegetată sau acoperită cu captatori solari.

(2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 m; Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;

(3) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 12,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 la RLU

(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 maxim = 30%

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,7

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor:

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

(b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;

(c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

(2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);

(3) În cazul parcelelor aflate în interiorul zonei centrale se consideră construibile cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp;

(b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;

(c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

(d) acces direct la stradă;

(4) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 900 mp, respectiv 1500 mp pentru construcțiile cu două unități locative;

(5) Parcelele care au acces prin servitute de trecere legal instituită peste o singură parcelă care respectă toate condițiile de la alin. (1) se consideră construibile, fără a fi nevoie de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

(6) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD); Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism;

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.): (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de

echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate:

Condiții de acces și circulații

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.

(2) Prin excepție se poate asigura accesul prin servitute de trecere dacă servitutea afectează o singură parcelă și nu are mai mult de 50 m lungime.

(3) Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

(4) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

(6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

(7) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(8) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(9) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

(3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 la RLU

(7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Se va elabora o documentație de urbanism PUD în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUD GM-009-2000. Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism susamintite, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii etc:

- H.C.L Primăria Comunei Ciurila – pentru creare acces nou și realizare branșamente/racorduri la rețelele edilitare în zona străzii localității
- Propunere de dezmembrare parcelă în zona accesului în vederea reglementării profilului drumului, conform prevederilor legale în vigoare, după caz
- Aviz amplasament SC ELECTRICA SA
- Plan topografic vizat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format.dxf sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.
- studiu geotehnic

- studiu de integrare în specificul arhitecturii locale
- Dovada achitării taxei exercitării dreptului de semnătură RUR
- P.U.D. se va supune aprobării prin H.C.L. Ciurila ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al Județului Cluj

D.T.A.C. se va elabora ulterior aprobării P.U.D. în baza R.L.U aferent P.U.D. aprobat.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:
ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ P+1, ÎMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL

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:

.....

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 checked="" 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):

- Dezmembrare parcelă în zona accesului în vederea reglementării profilului drumului, conform prevederilor legale în vigoare, după caz
- Plan topografic vizat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format.dxf sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.
- Acordul vecinilor exprimat în formă autentică în cazul în care împrejmuirea se realizează pe limita comună de proprietate

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

- P.U.D. avizat și aprobat conform Legii (plan reglementări urbanistice și H.C.L. Ciurila de aprobare)
- Studiu geotehnic verificat la cerința Af
- Verificator tehnic
- Raport privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr 372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanță: clasa energetică, consumul total specific de energie primară, indicii de emisii echivalente CO₂, consumul total specific de energie din surse regenerabile)

D.T.A.C. va cuprinde soluțiile de asigurare, branșare și racordare noi a imobilelor propuse la infrastructura edilitară existentă în zonă, fiind în acest scop prezentat un plan privind construcțiile edilitare (subterane/supraterane) întocmit pe suportul topografic vizat de O.C.P.I. care să cuprindă amplasarea, traseele, dimensiunile, cote de nivel, s.a.m.d. redactat la scara 1:500 sau 1:100,

- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare
- gaze naturale

În cazul lipsei unor rețele publice de echipare tehnico-edilitară se vor indica instalațiile proprii prevăzute prin proiect, în special cele pentru alimentare cu apă și canalizare.

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

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

- Pentru Autorizație de Construire
- Pentru Timbru de arhitectură
- Dovadă înregistrare OAR

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

PREȘEDINTE,

Alin TIȘE



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Simona GACI

ARHITECT ȘEF,

ȘEF SERVICIU,

arh. Iustinian

ORZA

Întocmit/Redactat

HAIZER RAUL

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 PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PREȘEDINTE,

.....

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

.....

ARHITECT ȘEF,

.....

Întocmit/Redactat

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .



AMPLASAMENTUL STUDIAT



ACS I MOTIVUS
 SC MACSIMOTIVUS s.r.l.
 Nr. Reg. Com. J 12/ 2955/2019
 CUI: 41431434
 sediul: str. Pavel Rosca nr.2, ap.8 (Cal Dorobantilor nr.7ap.8)
 Tel. +40(0)77165253
 E mail: arh.macsimmarcela@gmail.com

Beneficiar:



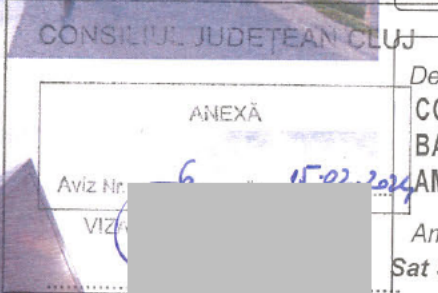
ARIS MIHAI ANDREI
 U.I. 41431434
 Cluj-Napoca, România



Adresa de
 corespondență:



e-mail: arh.macsimmarcela@gmail.com



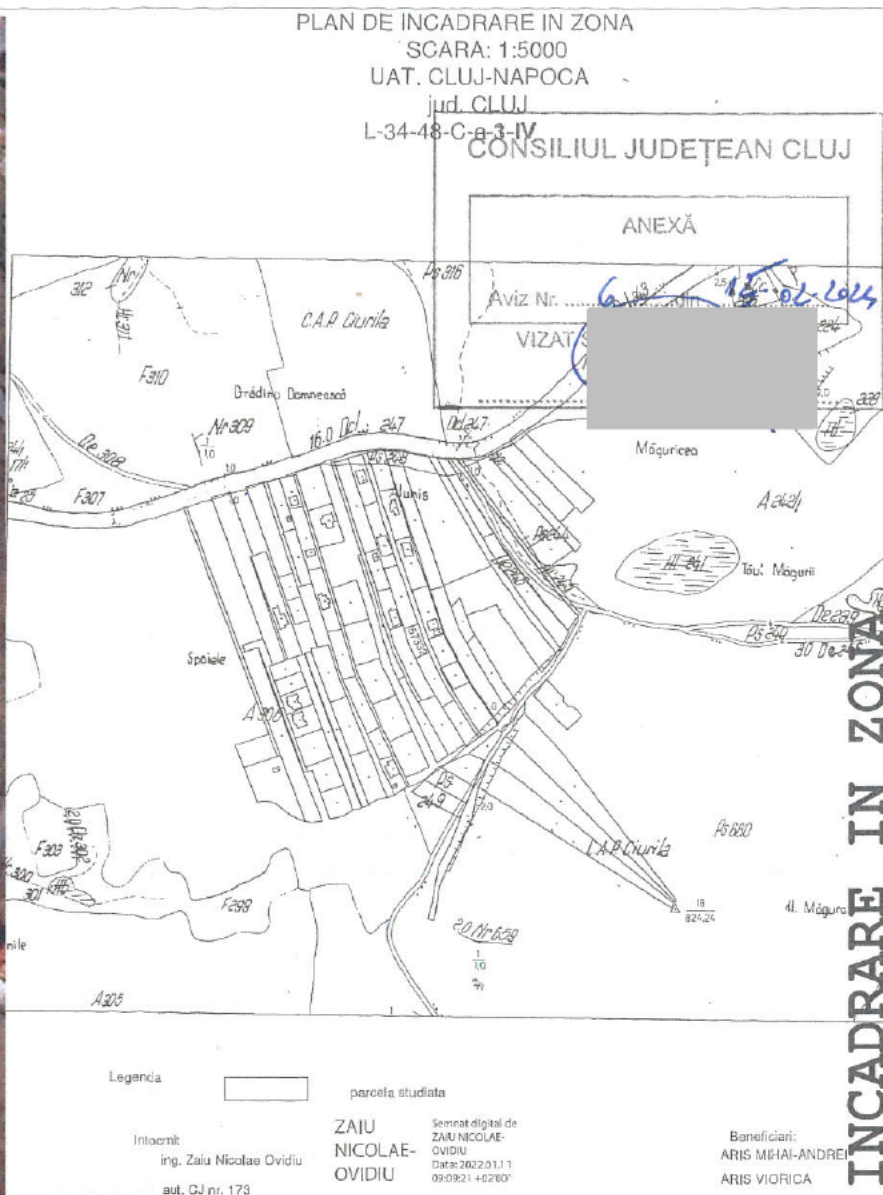
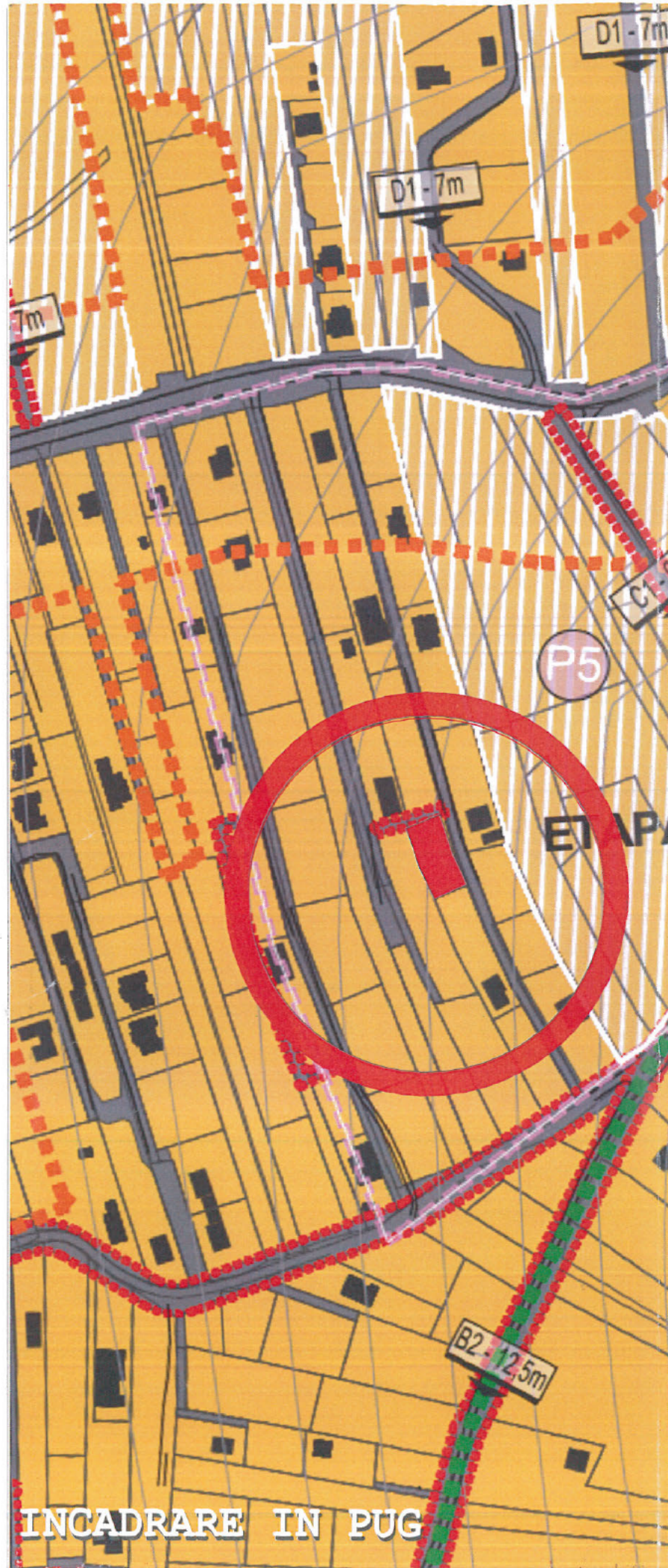
Denumire proiect
**CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA,
 BAZIN VIDANJABIL, ACCES,
 AMENAJARI EXTERIOARE**
 Amplasament
**Sat Salicea ,str.Principala 79Y,com.Ciurila,
 jud.Cluj**

Proiectant urbanism/arhitectura
MACSIMOTIVUS SRL
 arh.urb. Marcela MACSIM



Plansa
ILUSTRARE

Faza P.U.D.	Data ian 2024	Nr. Plansa U06
Scara		



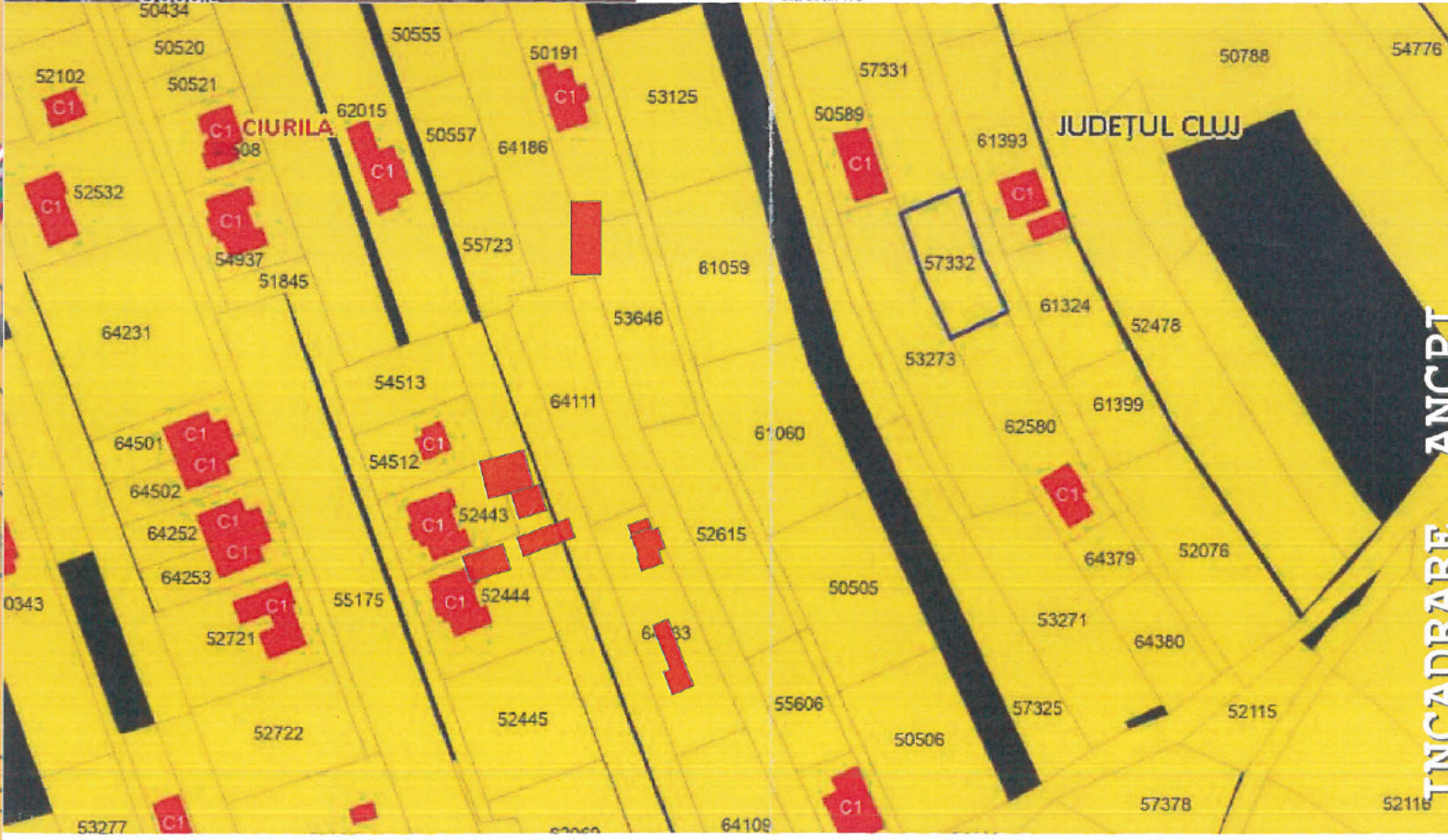
SC MACSIMOTIVUS s.r.l.
Nr.Reg. Com. J 12/ 2955/2019
CUI: 41431434
sediu: str. Pavel Rosca nr. 2, Cluj-Napoca
Tel. +40 777 856552
E mail: arh.macsimmamarca@gmail.com

MACSIMOTIVUS S.R.L.
CUI: 41431434
Cluj-Napoca, România

Beneficiar:
ARIS MIHAI ANDREI

Adresa de corespondență:
[Redacted]

e-mail: arh.macsimmamarca@gmail.com



Denumire proiect
**CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA,
BAZIN VIDANJABIL, ACCES,
AMENAJARI EXTERIOARE**

Amplasament
**Sat Salicea ,str.Principala
79Y,com.Ciurila, jud.Cluj**

Proiectant urbanism/arhitectura
MACSIMOTIVUS SRL
arh.urb. Marcela MACSIM

Plansa **PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

Faza P.U.D.	Data ian 2024	Nr. Plansa U01
Scara		