

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
(COMASARE PARCELE) SI
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+M,
GARAJ P,
ATELIER/ CASA DE OASPETI D+P,
AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE**

BENEFICIAR:
GABOR CRISTIAN

AMPLASAMENT:
strada - , F.N, 407236, Loc. Salicea, com. Ciurila, jud. Cluj

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. CSC Construction S.R.L.
Str. Ploiesti nr. 32 mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

DATA ELABORARII:
MAI 2026

FAZA DE PROIECTARE:
P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

NR. PROIECT:
355/2026

BORDEROU

1. Cerere
2. Fisa proiectului
3. Borderou piese scrise si piese desenate
4. Certificat de urbanism Nr. 1202 din 12.05.2026
5. Extrase C.F.
6. Copie C.I. beneficiar
7. Aviz de oportunitate favorabil Nr. 22 din 01.04.2026
8. Aviz amplasament S.C. Compania de Apa Aries S.A.
9. Aviz amplasament S.C. DelGaz Grid S.R.L.
10. Aviz Orange Romania Communications
11. Act de reglementare pentru Protectia Mediului
12. Informarea si consultarea publicului
13. H.C.L. Ciurila pentru lucrari pe domeniul public comunal, reglementare acces, amplasare retele edilitare, bransamente / racorduri
14. Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru si publicitate Imobiliara pentru intocmirea PUZ si proces verbal de receptie
15. Studiu geotehnic
16. Studiu de integrare in arhitectura specifica locala
17. Studiu de fundamentare - asigurarea infrastructurii edilitare - drumuri, circulatii si accese, echiparea edilitara
18. Dovada achitarii taxelor legale
19. Regulament local de urbanism
20. Memoriu tehnic de prezentare

B. PIESE DESEDATE:

A.01 PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	F.S.
A.02 PLAN DE SITUATIE EXISTENT	Sc. 1:500
A.03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	Sc. 1:500
A.04 REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Sc. 1:500
A.05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Sc. 1:500
A.06 MOBILARE URBANA	Sc. 1:500
A.07 ILUSTRARE URBANISTICA	F.S.
A.08 STUDIU DE FUNDAMENTARE - INFRASTRUCTURA EDLITARA	F.S.



CSC Construction SRL

Cluj-Napoca, str. Ploiesti nr. 32

tel. 0726 381813

22086941, J12/3085/2007

contact@csc-construction.ro

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (COMASARE PARCELE) SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+M, GARAJ P, ATELIER/ CASA DE OASPETI D+P, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE
AMPLASAMENT:	strada - , F.N, 407236, Loc. Salicea, com. Ciurila, jud. Cluj
BENEFICIAR:	GABOR CRISTIAN
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.
NR. PROIECT:	355/2026

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul “ **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (COMASARE PARCELE) SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+M, GARAJ P, ATELIER/ CASA DE OASPETI D+P, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE** ”, la faza P.U.Z., conform temei de proiectare, data de catre beneficiari.

Amplasamentul se gaseste in proximitatea zonei centrale a localitatii, in apropierea strazii Principale, intr-o zona rezidentiala rurala cu regim redus de inaltime in plina dezvoltare. Accesul la amplasament se face din strada Independentei printr-un drum de acces public neasfaltat, cu cate o banda pe fiecare sens de circulatie si fara trotuare.

Terenul propus a fi reglementat prin documentatia de PUZ cuprinde doua parcele insumand o suprafata de **1 800 mp**, momentan libere de constructii.

Obiectul si scopul lucrarii:

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) , conform Legii nr.350/2001, avand in vedere metodologia de elaborare a continutului – cadru al documentatiilor de urbanism in vederea stabilirii conditiilor de amplasare, echipare si configurare pe teren a unei locuinte unifamiliale cu doua anexe.

Obiectivul lucrarii, Planul Urbanistic Zonal consta in urbanizarea zonei studiate rezultand o zona rezidentiala rurala cu densitate mica si regim redus de inaltime, cu o structura coerenta, reglementarea conditiilor de construire, prin studierea acceselor si a traseelor circulatiilor publice auto si pietonale, posibilitatile de realizare a infrastructurii, a retelelor edilitare precum si a zonelor de utilitate publica. Prin planul urbanistic zonal se doreste reparcelarea celor doua loturi de teren studiate rezultand 2 parcele, dintre care una destinata amplasarii unei gospodarii formate dintr-o unitate locativa (locuinta) si

anexele gospodaresti ale acesteia, respectand toate reglementarile in vigoare. Solutiile propuse vor respecta functiunea rezidentiala specifica zonei.

Elaborarea documentatiei de urbanism (PUZ) este necesara datorita solutiei instantei de judecata din dosarul nr. 24872/3/2024 prin care se suspenda HCL Ciurila nr. 48/2023 de aprobare PUG Ciurila.

Conditii de elaborare:

- Conlucrarea intre initiator (beneficiar), elaborator (proiectant) si autoritatile locale;
- Documentatie elaborata pe suport topografic vizat de OCPI.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Metodologia folosita – baza documentatiei:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000.

Studiul geotehnic este anexat prezentei documetatiei.

Cadrul legal:

Documentatia a fost intocmita in conformitate cu urmatoarele prevederi legislative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 ;
- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- H.G. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism;
- Metodologie privind continutul – cadru al documentatiilor de urbanism – in concordanta cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul Proiect 222/ 2001 si Ghid de elaborare PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Lista studiilor si proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.Z.:

- PATJ, aprobata prin H.C.L. Judetul CLUJ 11/2025;
- Certificat de Urbanism nr. 1202 din 12.05.2026 ;
- Avizul de oportunitate nr. 22 din 04.04.2026 ;
- Documentatie cadastrala vizata de OCPI.

Lista studiilor intocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studii de teren: planuri topografice, studiu geotehnic ;
- Documentatii pentru Avize si Acorduri.

CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Conform Certificatului de Urbanism :

Pentru parcelele studiate s-a emis **Certificatul de Urbanism nr. 1202 din 12.05.2026** eliberat de Consiliul Judetean Cluj in scopul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (COMASARE PARCELE) SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ P, ATELIER/ CASA DE OASPETI S+P, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE.**

Regimul juridic :

Imobilul situat in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Imobilul constituie proprietate privata, conform extraselor de carte funciara nr. 60817 Ciurila, respectiv nr. 64106 Ciurila.

Bransamentele si racordurile noi la retelele de utilitati urbane (alimentare cu apa, electricitate, telecomunicatii, transport, s.a.) se vor realiza pe domeniul public conform anexei la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al judetului Cluj precum si al municipiilor, oraselor si comunelor judetului Cluj, cu modificarile si completarile ulterioare.

Servituti care afecteaza terenul: nu este cazul.

Dreptul de preemtiune: nu este cazul.

Zona de utilitati publice - a drumului local

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii, si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Regimul economic :

Folosinta actuala a terenului este arabil, curti-constructii, conform extraselor de carte funciara nr. 60817 Ciurila, respectiv nr. 64106 Ciurila.

Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate: "In aplicarea solutiei instantei de judecata din dosarul nr. 24872/3/2024 prin care se suspenda HCL Ciurila nr. 48/2023 care aproba PUG-ul comunei Ciurila, autorizatia de construire nu mai poate fi legal emisa, fiind necesara reluarea procesului de autorizare de la certificat de urbanism si intocmirea unei documentatii PUZ care sa stea la baza emiterii autorizatiei de construire".

Se vor respecta reglementarile fiscale specifice localitatii sau zonei, stabilite prin acte administrative de catre Consiliul Local Ciurila.

Alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul - nu sunt.

Regimul tehnic :

Conform avizului de oportunitate nr. 22/01.04.2026, teritoriul este delimitat de: drumuri locale la vest si nord; parcele cadastrate la est si sud.

Amplasamentul se gaseste in proximitatea zonei centrale a localitatii, in apropierea strazii Principale, intr-o zona rezidentiala cu regim redus de inaltime in plina dezvoltare. Accesul se realizeaza din strada Independentei printr-un drum de acces public neasfaltat, cu cate o banda pe fiecare sens de circulatie si fara trotuare. Terenul propus a fi reglementat prin documentatia PUZ, cuprinde doua parcele, insumand o suprafata de 1800.0 mp, momentan libere de constructii.

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

"In aplicarea solutiei instantei de judecata din dosarul nr. 24872/3/2024 prin care se suspenda HCL Ciurila nr. 48/2023 care aproba PUG-ul comunei Ciurila, autorizatia de construire nu mai poate fi legal emisa, fiind necesara reluarea procesului de autorizare de la certificat de urbanism si intocmirea unei documentatii PUZ care sa stea la baza emiterii autorizatiei de construire". Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):

- regim maxim de inaltime propus: (S)+P+M; D+P+M; D+P+R; S+P+R;

H_max_cornisa = 6.00 m;

H_max_coama = 12.00 m

- P.O.T. maxim: 30%
- C.U.T. maxim: 0,7

Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- emiterea autorizatiei de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilitatilor publice si proiectului pentru asigurarea accesului la reseaua publica de drumuri;
- emiterea autorizatiei de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face si distinct, anterior emiterii autorizatiei de construire a imobilelor;
- receptia imobilului se realizeaza doar ulterior executarii tuturor lucrarilor de infrastructura (utilitati, drum) ;
- receptia partiala a imobilului (conform art. 37 alin. (2¹) din Legea nr.50/1991 si art. 37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar daca imobilul supus receptiei are finalizata/functionala infrastructura care il deserveste (utilitati, drum, spatii publice) cu acces amenajat la un drum public;
- cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de catre beneficiar.

Capacitatile de transport admise:

- nu vor depasi capacitatea de transport existenta in zona;
- se vor prezenta profilele transversale ale noilor circulatii.

Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z:

- se vor obtine toate avizele mentionate in certificatul de urbanism;
- se vor realiza studii de fundamentare pentru: circulatii si accese, echiparea edilitara;
- se va realiza un studiu de integrare in peisaj a arhitecturii propuse.

Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului:

- prin grija beneficiarului si autoritatii publice locale se va asigura consultarea populatiei conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism;
- documentatia PUZ si RLU aferent va respecta continutul cadru P.U.Z. conform ghid G.M. 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investitiei, cu respectarea prevederilor H.G.nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale si aprobat de Consiliul Local.

Restrictii impuse:

Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism, avizat si aprobat conform legii. Se va asigura informarea si consultarea publicului in toate etapele, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei:

- (i) regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: se vor stabili prin P.U.Z.;
- (ii) retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: se vor stabili prin P.U.Z.;
- (iii) elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate, precum si 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:
- (iv) inaltimea maxima admisa pentru constructiile noi (totala, la cornisa, la coama, dupa caz) si caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atat in numar de niveluri, cat si in dimensiuni reale (metri): se vor stabili prin P.U.Z.;
- (v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafata de teren corespunzatoare zonei din parcela care face obiectul solicitarii: se vor stabili prin P.U.Z.;
- (vi) dimensiunile si suprafetele minime si/sau maxime ale parcelelor (in cazul proiectelor de parcelare): se vor stabili prin P.U.Z.

Echiparea cu utilitati existente si referinte cu privire la noi capacitati prevazute prin studiile si documentatiile anterior aprobate (apa, canalizare, gaze, energie electrica, energie termica, telecomunicatii, transport urban etc.):

- se vor stabili prin P.U.Z.

Circulatia pietonilor si a autovehiculelor, accesele auto si parcajele necesare in zona, potrivit studiilor si proiectelor anterior aprobate:

- se vor stabili prin P.U.Z.

Parcelar existent :

Nr. cad.	Proprietar	Suprafata/mp
60817	GABOR CRISTIAN	730
64106	GABOR CRISTIAN	1 070
	TOTAL	1 800

Conform Documentatiei cadastrale vizate de OCPI :

Lot 1 – Intravilan; Teren neimprejmuit

GABOR CRISTIAN

C.F. Nr. 60817 Ciurila

Nr. cadastral Nr. topografic 60817

S_parcela = 730.00 mp

arabil : 133.00 mp

curti constructii : 597.00 mp

Lot 2 – Intravilan; Teren neimprejmuit

GABOR CRISTIAN

C.F. Nr. 64106 Ciurila
 Nr. cadastral Nr. topografic 64106
 S_parcela = 1 070.00 mp
 arabil : 267.00 mp
 curti constructii : 803.00 mp

CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.:

Conform Studiului Geotehnic :

Geomorfologic – zona cercetata este situata in nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, in intravilanul localitatii Salicea, comuna Ciurila. Terenul prezinta inclinare generala de aproximativ 5-7% pe directia vest-est.

Geologic - succesiunea sedimentara este dominata de depozite sarmatiene, formate din marne, pietrisuri si nisipuri, acoperite de depozite cuaternare, aluvionare de-a lungul vailor, respectiv deluviale pe pantele versantilor.

Apa subterana – nu a fost interceptata in forajul executat. In perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii sa se ia masuri pentru hidroizolarea ei, precum si la prevenirea infiltratiilor apei de suprafata in teren.

Clima - localitatii este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Adancimea de inghet este de 0.80 - 0.90 m conform NP 112-2014 Anexa C - valorile de referinta pentru adancimea de inghet sunt indicate in STAS 6054/77.

Zona seismica de calcul - valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani , ag = 0.10 g si valoarea perioadei de colt, Tc = 0.7 sec conform P100/1-2013.

Stabilitatea terenului - arealul cercetat prezinta inclinare generala de aproximativ 5-7% pe directia vest-est. La data executarii lucrarilor de teren, amplasamentul nu dadea semne de instabilitate. Se atrage atentia ca activitatile antropice pot produce fenomene de instabilitate. Sapaturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate.

Stabilirea categoriei geotehnice (NP 074-2022):

Factori		Punctaj
conditii de teren	" teren mediu "	3
apa subterana	" fara epuizmente "	1
categoria de importanta	"normala"	3
vecinatati	" fara riscuri "	1
zona seismica	„ IMR=100ani / ag = 0.10g < 0.15g "	1

RISCUL GEOTEHNIC :

CATEGORIA GEOTEHNICA :

Redus 9
1

Stratificatia terenului:

F1 (+ 0.00 m C.T.N. =)

1. + 0.00m - -0.20 m – sol vegetal;

2. – 0.20m - -1.10 m – nisip, cafeniu, cu blocuri de gresie, stare afanata;

3. – 1.10m - -5.40 m – nisip, cafeniu, cu arar pietris si blocuri de gresie, indesare medie;

-5.40 m – refuz foraj.

Conditii de fundare:

Se recomanda adoptarea unei adancimi de fundare $D_f \geq 1.10$ m de la C.T.N.

La calculul terenului de fundare, pentru predimensionarea fundatiilor se va lua presiunea conventionala de baza , pe straturi , conform NP-112-2014 Anexa D :

strat 2 - $p_{conv.} = 207 \text{ kPa}$

Pentru fundarea elementelor de constructie se propune adoptarea urmatoarei solutii de fundare : Solutiile de fundare vor fi de tipul fundatiilor de suprafata (fundatii de tip continue/ izolate /radier general) adaptate la sistemul suprastructural si vor fi elaborate conform NP 112-2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI :

Comuna Ciurila este constituita din opt localitati si anume: Ciurila (resedinta de comuna) respectiv satele componente: Filea de Jos, Filea de Sus, Padureni, Prunis, Salicea, Saliste si Sutu.

Atestate de timpuriu, din secolele XIII-XVI, localitatile componente ale comunei Ciurila s-au dezvoltat in timp, avand ca principala coordonata practicarea agriculturii. Un principal suport al evolutiei in timp a localitatii l-a constituit si il constituie vecinatatea cu teritoriul municipiului Cluj-Napoca.

Localitatea				Anul atestarii	Denumirea initiala	Populatia la recensamantul din 2002 (numar)
	Amplasamentul in cadrul comunei	Altitudinea	Coordonate geografice			
Salicea	Partea de nord-est a teritoriului comunei		Asezata in zona deluroasa a comunei Ciurila dominata de Dealul Feleacului	1397	Zelege Din 1909 Salicea	283

Evolutia in timp a localitatilor componente ale comunei Ciurila a fost conditionata, pe de o parte de posibilitatile asigurarii celor necesare existentei, la nivelul localitatii de domiciliu, iar pe de alta parte de relatia cu municipiul Cluj-Napoca. Concluzia rezulta din evolutia in timp a populatiei.

Privita sub aspect demografic populatia comunei Ciurila a fost descrescatoare in intervalul 1995 –2008 si crescatoare in intervalul 2009 –2016.

Ceea ce surprinde este faptul ca in tot acest interval (1995 –2015) numarul de locuinte a fost in permanenta crescator.

Datele stastice, privind evolutia in timp a populatiei comunei Ciurila comparativ cu numarul de locuinte existent scot in evidenta urmatoarele:

1. Populatia comunei are tendinta de imbatranire, numarul de locuitori ce revine la o locuinta indicand faptul ca o locuinta este folosita de o singura generatie;
2. Populatia apta de munca (20 ani – 65 ani) are tendinta sa emigreze, dar are nostalgia locului natal, construind locuinte in comuna de bastina;
3. Se poate presupune ca exista tendinta de construire in perimetrul comunei Ciurila a caselor rezidentiale pentru populatia municipiului Cluj-Napoca, datorita accesibilitatii (drum judetean reabilitat, distanta

de 20 km fata de municipiul Cluj-Napoca) si pretul terenului relativ mic fata de municipiul Cluj Napoca.

In timp, populatia comunei a crescut constant, ajungand ca la nivelul anului 2016 aproximativ 59% din populatia comunei sa locuiasca in localitatea Salicea. Cauzele care au condus la stabilitatea populatiei se regasesc in:

- a) Pozitia geografica a comunei care a favorizat existenta unui sistem de comunicatie comod indirectia Cluj-Napoca;
- b) Structura actuala a conditiilor de confort au favorizat tendinta populatiei pentru stabilitate.

Dupa 1990 s-au ridicat constructii noi, in special in localitatea Salicea. Astfel acolo unde erau intreruperi ale intravilanului se constata tendinta de unire.

In ultima perioada localitatea Salicea este solicitata de catre populatia municipiului Cluj-Napoca ca zona rezidentiala pentru locuire.

Din punct de vedere economic in perimetrul comunei s-au dezvoltat cu prioritate activitatile turistice si de agrement. Analizand evolutia economica a comunei, desi au aparut oportunitati alternative de dezvoltare, lipsa resurselor materiale, dotarile tehnico –edilitare insuficiente, neincrederea in credite (chiar cele nerambursabile) lipsa de informare au condus la inexistenta aproape totala a preocuparilor pentru solutiile alternative de dezvoltare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE :

Teritoriul de reglementat se gaseste in proximitatea zonei centrale a localitatii, in apropierea strazii Principale, intr-o zona rezidentiala cu regim redus de inaltime in dezvoltare.

Zona preponderent rezidentiala este tipic rurala organizata la nivel de gospodarie formata dintr-o constructie cu functiunea de locuire, anexele aferente si gradina. De regula parcela are o forma dreptunghiulara cu latura scurta spre strada.

Amplasamentul, teren in proprietate privata, este format din doua parcele, de forma aproximativ regulata, avand folosinta de arabil si curti constructii, conform extraselor C.F. anexate la documentatie.

Accesul la amplasament se face din strada Independentei printr-un drum de acces public neasfaltat, cu cate o banda pe fiecare sens de circulatie si fara trotuare.

Terenul propus a fi reglementat prin documentatia de PUZ, cuprinde doua parcele, insumand o suprafata de **1 800 mp**, momentan libere de constructii.

Terenul studiat prin PUZ este delimitat de:

- la N - drum de acces;
- la V - drum de acces;
- la S - proprietate privata, locuinte familiale;
- la E - proprietate privata, teren liber de constructii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUL NATURAL :

Terenul prezinta inclinare generala de aproximativ 5-7% pe directia vest-est.

2.4. CIRCULATIA :

Accesul la zona reglementata se face de pe drumul de acces existent neasfaltat, drum cu o ampriza variabila de circa 3.51 – 4.21 m in dreptul amplasamentului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR :

Terenurile sunt libere de constructii.

Lot 1 - $S_{\text{parcela}} = 730.00 \text{ mp}$

AC_existentă = 00.00 mp

ADC_existentă = 00.00 mp

AD_existentă = 00.00 mp

POT_existent = 0.00%

CUT_existent = 0.00

Lot 2 - $S_{\text{parcela}} = 1\,070.00 \text{ mp}$

AC_existentă = 00.00 mp

ADC_existentă = 00.00 mp

AD_existentă = 00.00 mp

POT_existent = 0.00%

CUT_existent = 0.00

2.6. ECHIPARE EDILITARA :

Drumul de acces este complet echipat edilitar cu urmatoarele retele :

- retea de energie electrica ;
- retea de alimentare cu apa.

Constructiile propuse se vor racorda la retelele edilitare existente in zona.

In zona nu exista retele publice de canalizare. Pentru evacuarea apelor uzate menajere vor fi utilizate sisteme individuale in interiorul parcelei.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Nu sunt.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI :

Proiectul a primit **Avizul de Oportunitate Favorabil nr. 22 din 01.04.2026** din partea Directiei de Urbanism si Amenajare a Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Cluj pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Pentru obiectivul propus se va asigura prin grija beneficiarului si autoritatii publice locale consultarea populatiei conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Prin implementarea proiectului propus se doreste valorificarea terenului studiat, respectandu-se totodata caracterul existent al zonei. Proiectul propus va avea o influenta pozitiva, prin realizarea unei gospodarii formate dintr-o unitate locativa (locuinta) si anexe gospodaresti ale acesteia, contribuind astfel atat la imbunatatirea calitatii vietii cat si a aspectului zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

Pentru acest obiectiv a fost obtinut **Avizul de oportunitate nr. 22 din 01.04.2025** pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ P, ATELIER/CASA DE OASPETI S+P, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE,**

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Ciurila, identificat prin numarul cadastral 64106, avand suprafata de 1070 mp .

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Ciurila, identificat prin numarul cadastral 60817, avand suprafata de 730 mp .

cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform planului anexa la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de: drumuri locale la vest si nord; parcele cadastrate la est si sud.

Amplasamentul se gaseste in proximitatea zonei centrale a localitatii, in apropierea strazii Principale, intr-o zona rezidentiala cu regim redus de inaltime in plina dezvoltare.

Accesul se realizeaza din strada Independentei printr-un drum de acces public neasfaltat, cu cate o banda pe fiecare sens de circulatie si fara trotuare.

Terenul propus a fi reglementat prin documentatia PUZ, cuprinde doua parcele, insumand o suprafata de 1800,0 mp, momentan libere de constructii.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

"In aplicarea solutiei instantei de judecata din dosarul nr. 24872/3/2024 prin care se suspenda HCL Ciurila nr. 48/2023 care aproba PUG-ul comunei Ciurila, autorizatia de construire nu mai poate fi legal emisa, fiind necesara reluarea procesului de autorizare de la certificat de urbanism si intocmirea unei documentatii PUZ care sa stea la baza emiterii autorizatiei de construire".

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- regim maxim de inaltime propus: (S)+P+M; D+P+M; D+P+R; S+P+R;

H_max_cornisa = 6.00 m;

H_max_coama = 12.00 m

- P.O.T. maxim: 30%

- C.U.T. maxim: 0,7

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- emiterea autorizatiei de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilitatilor publice si proiectului pentru asigurarea accesului la reseaua publica de drumuri;
- emiterea autorizatiei de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face si distinct, anterior emiterii autorizatiei de construire a imobilelor;
- receptia imobilului se realizeaza doar ulterior executarii tuturor lucrarilor de infrastructura (utilitati, drum) ;
- receptia partiala a imobilului (conform art. 37 alin. (2[^]1) din Legea nr.50/1991 si art. 37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar daca imobilul supus receptiei are

finalizata/functionala infrastructura care il deserveste (utilitati, drum, spatii publice) cu acces amenajat la un drum public;
- cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de catre beneficiar;

5. Capacitatile de transport admise:

- nu vor depasi capacitatea de transport existenta in zona;
- se vor prezenta profilele transversale ale noilor circulatii;

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- se vor obtine toate avizele mentionate in certificatul de urbanism;
- se vor realiza studii de fundamentare pentru: circulatii si accese, echiparea edilitara;
- se va realiza un studiu de integrare in peisaj a arhitecturii propuse;

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare ale publicului:

- prin grija beneficiarului si autoritatii publice locale se va asigura consultarea populatiei conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism.
- documentatia PUZ si RLU aferent va respecta continutul cadru P.U.Z. conform ghid G.M. 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investitiei, cu respectarea prevederilor H.G. nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale si aprobat de Consiliul Local.

Studiul topografic:

Terenul studiat are cotele extreme situate intre 674.50 m si 680.00 m, avind o panta orientata pe directia vest-est de cca. 5-7%.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. :

Prin aplicarea solutiei instantei de judecata din dosarul nr. 24872/3/2024, HCL Ciurila nr. 48/2023 care aproba PUG-ul comunei Ciurila a fost suspendat.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

In dispunerea constructiilor propuse pe parcela studiata se va tine cont de declivitatea terenului si se va avea in vedere valorificarea cadrului natural.

Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament va fi tratat ca si gradina de fatada in proportie de minim 40% si va fi amenajat cu vegetatie.

Spatiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata totala a parcelei. In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperisuri verzi, terase verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin PUZ se propune reglementarea drumului de acces din partea nordica a proprietatii la o ampriza de 9.00 m. Pentru obinerea profilului de 9.00 m latime pentru acest drum se va dezmembra o fasie de teren adiacenta strazii in suprafata de **61.00 mp**. Terenul va fi inscris in cartea funciara cu destinatia de « drum ».

In urma reparcelarii, rezulta o parcela construabila de colt, accesibila atat de pe latura nordica cat si cea vistica.

Accesele pietonale si carosabile la amplasament se vor realiza atat din drumul de acces de pe latura nordica, cat si de pe drumul de acces de pe latura vistica.

Din punct de vedere al parcajelor, locuinta individuala va avea doua locuri de parcare, amplasate in interiorul parcelei, unul la sol in exterior si unul in garaj. Dimensiunea minima a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m.

Estimarea traficului generat de amplasament:

- 1 lot - UTR- Lr* - locuinta unifamiliala rurala cu anexe gospodaresti:
- 2 locuri de parcare .**

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin planul urbanistic zonal se reparcelarea celor 2 parcele de teren in vederea construirii de unei gospodarii formate dintr o unitate locativa (locuinta) si anexele gospodaresti ale acesteia.

Utilizarea Functionala propusa :

UTR _Lr* - ZONA LOCUINTE RURALE CU REGIM REDUS DE INALTIME

PARCELAR propus:

- 1 lot Lr* - gospodarie formata dintr o unitate locativa (locuinta) si anexele gospodaresti ale acesteia, cu suprafata de 1 739.00 mp (LOT 1) ;
- 1 lot circulatii cu suprafata de 61.00 mp (LOT 2).

UTILIZARI ADMISE:

Gospodarie formata dintr-o unitate locativa (locuinta) si anexele gospodaresti ale acesteia.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Se admite **extinderea si/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinatie a constructiilor existente, daca sunt respectate conditiile de amplasare, echipare si configurare, precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

Realizarea de constructii care depasesc suprafetele construite desfasurate prevazute la "utilizari permise" vor fi conditionate de avizarea si aprobarea, in prealabil a unei documentatii de urbanism (PUD);

Se permite construirea a **doua unitati locative** amplasate cuplat daca suprafata parcelei este de minim 1500 mp;

Mic comerț, daca suprafata necesara functionarii acestuia este de maxim 50 mp;

Microproductie (atelier, prestator de servicii, etc) cat timp nu produce poluare de niciun tip si daca suprafata desfasurata nu depaseste 150mp;

Anexe gospodaresti pentru activitati agricole la nivel de gospodarie (adaposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, s.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuinta.

UTILIZARI INTERZISE:

Orice alte utilizari decat cele enuntate la utilizari permise si utilizari permise cu conditionari;

Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natura (fonica, chimica, s.a.) cu efect asupra funcțiilor invecinate parcelei care nu se incadreaza la "utilizari permise cu conditionari";

Funcțiuni de productie industriala (hala de productie sau depozitare, s.a.) sau agricola (grajduri de animale altele decat anexele gospodaresti s.a.);

Funcțiuni de depozitare si comert en gros, indiferent de gabaritul acestora;

Funcțiuni de crestere a animalelor altele decat la nivelul gospodariei;

Locuinte colective;

Lucrari de terasamente si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;

Desfiintarea sau alterarea lucrarilor de imbunatatire funciara.

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Amplasarea, orientarea si configurarea constructiilor de locuit si a anexelor gospodaresti ale acestora se vor inscrie in tipologia gospodariei traditionale specifice zonei rurale si vor respecta prevederile Codului Civil.

Cladirile sau partile de cladiri existente ce nu se incadreaza in prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute in parametrii actuali prin reabilitare si/sau schimbare de destinatie.

Parcela prezina urmatoarele conditii:

(a) suprafata parcelei este de 1 739 mp;

(b) parcela de colt ;

(c) frontul la drumul de acces de la nord este de 27,01 m;

(d) frontul la drumul de acces de la vest este de 62,46 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Retragerea fata de aliniament la nord: **6.00 m**, dar nu mai putin de **10.5 m** din axul drumului.

Retragerea fata de aliniament la vest: **5.00 m** (aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

In cazul parcelelor de colt limitele opuse laturilor care se invecineaza cu spatiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavand limita posterioara.

Constructiile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu **0.6 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanta minima dintre doua constructii aflate pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea constructiei cele mai inalte, masurata la streasina sau cornisa, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de **5.00 m**.

CIRCULATII SI ACCESE:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulatiei publice.

Accesul carosabil pe parcela va avea o latime de minimum **4.0 m**.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza in conformitate cu avizul administratorului drumului.

Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu exceptia tesiturii bordurii.

Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale si naturale: pietris, piatra, lemn, caramida, dupa caz, acestea pot fi inierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, indepartarea acestora de constructii si dirijarea lor catre un bazin de colectare in vederea reutilizarii ei pentru irigatii sau catre o zona permeabila pentru a se asigura infiltrarea ei in pamant. Se interzice impermeabilizarea suprafetelor prin platforme si alei turnate din beton. In mod exceptional, daca exista pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

Platformele si traseele de circulatie vor urmari suprafata terenului natural. Accesele si amenajarile din incinta vor tine cont de accesul masinilor de interventie: pompieri, salvare.

Se va realiza o zona de pietris (de drenaj) de minim 60 cm in jurul cladirilor, pentru a proteja peretii de umezeala.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR:

Stationarea autovehiculelor se va face exclusiv in interiorul parcelei prin amenajarea a minim doua locuri de parcare per unitate locativa.

Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite si/sau inierbate.

Dimensiunea minima 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.

REGIM DE INALTIME:

Regimul de inaltime maxim admis este:

(a) Demisol + Parter + Mansarda (**D+P+M**);

(b) Subsol + Parter + Mansarda (**S+P+M**);

(c) Demisol + Parter + Etaj retras (**D+P+R**) sau Subsol + Parter + Etaj retras (**S+P+R**) cu conditia ca suprafata construita desfasurata a etajului retras sa nu depaseasca 60% din suprafata construita desfasurata a parterului, iar terasa rezultata din retragerea etajului sa fie vegetata sau acoperita cu captatori solari.

Inaltimea maxima admisa a constructiilor, masurata la cornisa sau streasina in punctul cel mai inalt, nu va depasi **9.0 m**.

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata la coama, in punctul cel mai inalt, nu va depasi **12.0 m**. Niciun element al constructiilor sau instalatiilor nu va depasi un plan virtual paralel cu terenul, situat la **12.0 m** fata de cotele pe inaltime existente ale terenului.

SPATII VERZI:

Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament va fi tratat ca si gradina de fatada in proportie de minim 40% si va fi amenajat cu vegetatie.

Spatiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata totala a parcelei; In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperisuri verzi, terase verzi.

IMPREJMUIRI :

Autorizarea executarii imprejmuirilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei rurale.

Imprejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatra, caramida, lemn, nuiele, metal, plasa de sarma, garduri vii/ plante agatatoare,s.a.).

Inaltimea nu va depasi 2,2 m.

Se va pastra aspectul natural al materialelor in ceea ce priveste textura si culoarea.

Este interzisa utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, s.a.)sau a placilor metalice.

Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre strada a parcelelor de colt vor fi obligatoriu transparente de la inaltimea de 60 cm.

Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii.

Realizarea imprejmuirii pe limita de proprietate se va face in conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

INDICI URBANISTICI:

UTR – LR*

- POT_max = 30 %

- CUT_max = 0.7

BILANT TERITORIAL PROPUȘ :

ZONIFICARE FUNCTIONALA - propusa	S (mp)	%
UTR - Lr*	1 739.00	96.62
Circulatii	61.00	3.38
TOTAL	2664.00	100.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE :

Racorduri si bransamente la retelele edilitare existente:

(a) Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de asigurarea racordarii si/sau bransarii acestora la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in lipsa acestora, asigurarea unor solutii de echipare in sistem individual, pana la realizarea retelelor/instalatiilor centralizate;

(b) Este interzisa bransarea la reseaua publica de apa fara bransarea la reseaua publica de canalizare; in cazul in care nu exista retea publica de canalizare se vor adopta solutii locale de tratare a apelor uzate menajere prin statii de epurare sau fose etanse vidanjabile cu o capacitate minima de **2.0 mc**;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisa;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate in nisele prevazute in planul imprejmuirii; Prescriptiile se aplica in mod corespunzator si retelelor de gaze naturale.

Realizarea retelelor edilitare:

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale

investitorilor interesati, detinatorilor de retele/instalatii ori ale administratiei publice locale, este interzisa.

Apele pluviale:

Constructiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picatura streasinii.

La parcelele cu o suprafata mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale in vederea reutilizarii acesteia la irigatii.

Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub stresini, pentru indepartarea apelor pluviale.

Se interzice montarea pe fatada catre strada a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse si a antenelor TV.

Gospodaria va fi prevazuta cu o platforma sau cu un spatiu interior destinat colectarii deseurilor menajere. Platformele destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor fi amenajate la distanta de minimum 10,0 metri de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite si impermeabilizate. Imprejmuirea va fi opaca pana la inaltimea de 1.40 m si transparenta peste cota de 1.40 m. Este permisa utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) si se interzice folosirea sarmei pentru partea transparenta a imprejmuirii. Depozitarea gunoierului de grajd este permisa pe platforme individuale (gospodaresti) impermeabile.

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente si instalatii se va face direct din domeniul public sau in conformitate cu conditiile specifice de acces la proprietati stabilite prin legislatia specifica. Echipamentele si instalatiile vor fi astfel amplasate incat sa nu stanjeneasca circulatia pietonala si auto.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI :

Funciunea propusa, de locuire, este in acord cu caracterul zonei si nu prezinta un impact semnificativ asupra mediului, din punct de vedere al actiunii asupra solului, apei freatice si aerului. Nu sunt necesare masuri speciale de protectie asupra mediului. Procentul de ocupare al terenului este scazut, majoritatea terenului urmand a avea destinatia de spatiu verde, gradini si zone plantate in sistem privat pentru agrementul familiei care locuieste pe parcela.

Diminuarea surselor de poluare :

Pentru eliminarea apelor uzate, constructiile propuse vor beneficia de bazine vidanjabile individuale.

Prevenirea producerii riscurilor naturale :

In momentul investigatiilor geotehnice nu s-au observat miscari dinamice active vizibile. De asemenea in zona studiata in prezent nu s-au constatat inundatii sau fenomene de alunecare.

Din punct de vedere al gestionarii zgomotului ambiental, proiectul propus va respecta cerintele impuse de prevederile legale. In urma implementarii proiectului, traficul, ca sursa de disconfort sonor, nu va avea un impact semnificativ asupra populatiei din zona.

Depozitarea controlata a deseurilor :

Se va realiza in cadrul sistemului de colectare si depozitare a localitatii.

Gospodaria va fi prevazuta cu o platforma sau cu un spatiu interior destinat colectarii deseurilor menajere. Platformele destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor fi amenajate la distanta de minimum 10,0 metri de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite si impermeabilizate.

Recuperarea terenurilor degradate :

Terenurile degradate pe parcursul defasurarii lucrarilor de executie a constructiilor vor fi recuperate prin curatare si plantare.

Recuperarea bunurilor de patrimoniu :

Pana in prezent nu a fost semnalata prezenta unor bunuri de patrimoniu sau rezervatii naturale care sa oblige la luarea unor masuri speciale de protectie.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA :

Amplasamentul nu este grevat de servitute de utilitate publica.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Zona este preponderent rezidentiala si tipic rurala organizata la nivel de gospodarie formata dintr-o constructie cu functiunea de locuire, anexele aferente si gradina.

Propunerea formulata se incadreaza in specificul zonei invecinate, acela de locuire, iar modificarile care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale localitatii.

CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ :

- reparcelarea terenurilor ;
- reglementarea conditiilor de construire pe parcela ;
- reglementarea acceselor auto si pietonale ;
- posibilitatea de construire a unei locuinte unifamilialecu doua anexe.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni mici, cu impact social si economic pozitiv prin crearea de locuri de munca. Realizarea investitiei propuse creaza spatii noi de locuit cu toate anexele aferente si pastreaza aspectul arhitectural al zonei.

MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUZ-ULUI :

- facilitarea in autorizarea lucrarilor de constructii;
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile ;
- cresterea valorii imobiliare pentru parcela studiata.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI :

Prevederile documentatiei sunt benefice pentru parcela studiata.

CATEGORII DE COSTURI :

Costuri suportate de investitori :

Imobilul propus se va realiza din initiativa investorilor si costurile vor fi suportate exclusiv de catre acestia. Investitorii vor suporta urmatoarele costuri:

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse ;
- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor ;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare ;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii ;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajarii circulatiei auto si pietonale exclusiv pe parcelele detinute ;
- costurile racordurilor auto la strada existenta ;
- toate costurile legate de edificarea constructiilor.

Beneficiile initiatorului vor proveni din exploatarea spatiilor in functie de destinatia lor.

Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale :

Nu este cazul. Beneficiile financiare ale autoritatii publice locale vor proveni din cresterea taxelor aferente constructiei si terenului.

Intocmit arh. urb. Vass Csilla



VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR Lr* - ZONA LOCUINTE RURALE CU REGIM REDUS DE INALTIME

1. DISPOZITII GENERALE :

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Normele cuprinse in Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z.

2. CARACTERUL ZONEI :

Zona preponderent rezidentiala tipic rurala organizata la nivel de gospodarie formata dintr-o constructie cu functiunea de locuire, anexele aferente si gradina. De regula parcela are o forma dreptunghiulara cu latura scurta spre strada.

3. UTILIZARE FUNCTIONALA :

UTR Lr* - ZONA LOCUINTE RURALE CU REGIM REDUS DE INALTIME

Utilizari admise :

Gospodarie formata dintr-o unitate locativa (locuinta) si anexele gospodaresti ale acesteia.

Utilizari admise cu conditionari :

Se admite **extinderea si/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinatie a constructiilor existente, daca sunt respectate conditiile de amplasare, echipare si configurare, precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

Realizarea de constructii care depasesc suprafetele construite desfasurate prevazute la "utilizari permise" vor fi conditionate de avizarea si aprobarea, in prealabil a unei documentatii de urbanism (PUD);

Se permite construirea a **doua unitati locative** amplasate cuplat daca suprafata parcelei este de minim 1500 mp;

Mic comerț, daca suprafata necesara functionarii acestuia este de maxim 50 mp;

Microproductie (atelier, prestator de servicii, etc) cat timp nu produce poluare de niciun tip si daca suprafata desfasurata nu depaseste 150mp;

Anexe gospodaresti pentru activitati agricole la nivel de gospodarie (adaposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, s.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuinta.

Utilizari interzise :

Orice alte utilizari decat cele enuntate la utilizari permise si utilizari permise cu conditionari;

Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natura (fonica, chimica, s.a.) cu efect asupra functiunilor invecinate parcelei care nu se incadreaza la "utilizari permise cu conditionari";

Funcțiuni de productie industriala (hala de productie sau depozitare, s.a.) sau agricola (grajduri de animale altele decat anexele gospodaresti s.a.);

Funcțiuni de depozitare si comert en gros, indiferent de gabaritul acestora;

Funcțiuni de crestere a animalelor altele decat la nivelul gospodariei;

Locuinte colective;

Lucrari de terasamente si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;

Desfiintarea sau alterarea lucrarilor de imbunatatire funciara.

4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR :

Amplasarea, orientarea si configurarea constructiilor de locuit si a anexelor gospodaresti ale acestora se vor inscrie in tipologia gospodariei traditionale specifice zonei rurale si vor respecta prevederile Codului Civil.

Cladirile sau partile de cladiri existente ce nu se incadreaza in prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute in parametrii actuali prin reabilitare si/sau schimbare de destinatie.

CARACTERISTICILE PARCELELOR :

(a) suprafata parcelei este de 1 739.00 mp;

(b) parcela de colt ;

(c) frontul la drumul de acces de la nord este de 27,01 m;

(d) frontul la drumul de acces de la vest este de 62,46 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :

Retragerea fata de aliniament la nord: **6.00 m**, dar nu mai putin de 10,5 m din axul drumului.

Retragerea fata de aliniament la vest: **5.00 m** (aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE:

In cazul parcelelor de colt limitele opuse laturilor care se invecineaza cu spatiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavand limita posterioara.

Construcțiile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu **0.6 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streasina sau cornisa, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5.00 m**.

CIRCULATII SI ACCESE :

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

Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum **4.0 m**.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

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

Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietris, piatră, lemn, caramida, 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.

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.

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

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR :

Stationarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă.

Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.

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.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA :

Regimul de înălțime maxim admis este:

(a) Demisol + Parter + Mansarda **(D+P+M)**;

(b) Subsol + Parter + Mansarda **(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.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornisa sau streasina în punctul cel mai înalt, nu va depăși **9.0 m**.

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coama, 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.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

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.

Invelițoare / Sarpanta:

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

(b) Panta acoperisului 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 accepta și acoperisuri tip terasă cu panta mică, de minim 2%, cu condiția ca învelițoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

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

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

(f) Este interzisă realizarea învelițurilor din imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrana bituminoasă, tablă faltuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culoarele învelițurilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelițoare a culorilor stridente și atipice comune. Căștile: albastru, antracit, verde, roșu aprins, s.a..

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

(i) Streasina va avea o pază simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Cosurile de fum vor fi din piatră sau cărămida, 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 acoperis în planul învelițurilor.

Fatade:

(a) Finisajele fatadelor se vor realiza din tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămida, lemn tratat, placaj de piatră.

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

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

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodaresti din tabla, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

(e) Ornamente pe fatada : Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comune Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasa, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fatade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obtinute din pigmenti naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, rosu, galben s.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului si dispunerea acestora intr-o maniera nespecifica zonei (in diagonala, s.a.).

(g) Materiale lasate aparent precum piatra si caramida nu vor fi vopsite putand fi doar varuite in alb sau alte culori specifice zonei, ocru si "mieriu" (albastru deschis), lemnul lasat aparent se va trata intr-o cromatica cat mai apropiata de culoarea naturala a acestuia.

Tamplarii:

(a) Realizarea tamplariilor (usi si ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tamplarie metalica sau PVC, atat la ferestre cat si la usi.

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

(c) Este interzisa tamplaria din PVC alb.

(d) La fatadele vizibile din spatiul public golurile pentru usi si ferestre vor avea forme si proportii specifice zonei. Pentru umbrirea suprafetelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetatie.

(e) Raportul plin-gol pentru fatadele vizibile din spatiul public va fi cat mai apropiat de cel predominant in zona. Suprafata vitrata a fatadelor vizibile din spatiul public nu va depasi 30% din suprafata.

(f) Se interzice utilizarea urmatoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geamo glinda, rulourile exterioare neinglobate in zidaria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsa, triunghi, romb, poligon, etc.).

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA :

Racorduri si bransamente la retelele edilitare existente:

(a) Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de asigurarea racordarii si/sau bransarii acestora la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in lipsa acestora, asigurarea unor solutii de echipare in sistem individual, pana la realizarea retelelor/instalatiilor centralizate.

(b) Este interzisa bransarea la reseaua publica de apa fara bransarea la reseaua publica de canalizare; in cazul in care nu exista retea publica de canalizare se vor adopta solutii locale de tratare a apelor uzate menajere prin statii de epurare sau fose etanse vidanjabile cu o capacitate minima de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisa;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate in nisele prevazute in planul imprejuririi; Prescriptiile se aplica in mod corespunzator si retelelor de gaze naturale;

Realizarea retelelor edilitare:

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale investitorilor interesati, detinatorilor de retele/instalatii ori ale administratiei publice locale, este interzisa;

Apele pluviale:

Constructiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picatura streasinii.

La parcelele cu o suprafata mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale in vederea reutilizarii acesteia la irigatii.

Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub stresini, pentru indepartarea apelor pluviale.

Se interzice montarea pe fatada catre strada a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse si a antenelor TV.

Gospodaria va fi prevazuta cu o platforma sau cu un spatiu interior destinat colectarii deseurilor menajere. Platformele destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor fi amenajate la distanta de minimum 10,0 metri de ferestrele locuintelor, vor fi impremuite si impermeabilizate. Impremuirea va fi opaca pana la inaltimea de 1,40 m si transparenta peste cota de 1,40m. Este permisa utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) si se interzice folosirea sarmei pentru partea transparenta a impremuirii. Depozitarea gunoiului de grajd este permisa pe platforme individuale (gospodaresti) impermeabile.

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente si instalatii se va face direct din domeniul public sau in conformitate cu conditiile specifice de acces la proprietati stabilite prin legislatia specifica. Echipamentele si instalatiile vor fi astfel amplasate incat sa nu stanjeneasca circulatia pietonala si auto.

SPATII VERZI:

Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament va fi tratat ca si gradina de fatada in proportie de minim 40% si va fi amenajat cu vegetatie.

Spatiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata totala a parcelei; In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperisuri verzi, terase verzi;

IMPREJMUIRI :

Autorizarea executarii imprejmuirilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei rurale.

Impremuirea se va realiza din materiale naturale (piatra, caramida, lemn, nuiele, metal, plasa de sarma, garduri vii/ plante agatatoare,s.a.). Inaltimea nu va depasi 2,2 m. Se va pastra aspectul natural al materialelor in ceea ce priveste textura si culoarea. Este interzisa utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, s.a.)sau a placilor metalice.

Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre strada a parcelelor de colt vor fi obligatoriu transparente de la inaltimea de 60 cm.

Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii.

Realizarea imprejmuirii pe limita de proprietate se va face in conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuinte, alte utilizari admise:

POT maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuinte, alte utilizari admise:

CUT maxim = 0,7

Intocmit arh. urb. Vass Csilla

