

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

Sucala Lazar, cu domiciliul/sediul în

email

înregistrată la nr. CAD/76/2025 din 14-08-2025

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

AVIZ PLAN URBANISTIC DE DETALIU FAVORABIL

Nr. înregistrare 85/10.09.2025

pentru **Planul Urbanistic de Detaliu** pentru INTOCMIRE P.U.D. PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, AMENAJARI EXTERIOARE, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE TEREN, IMPREJMUIRE SI BRSANSAMENTE UTILITATI, **generat de imobilul** situat în județul Cluj, municipiul/oraș/comuna Ciurila, nr. cadastral 57310.

Inițiator: Zima Chis Iulian Marius

Proiectant: CUB10 Birou de Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: Zima Chis Iulian Marius

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D./ P.U.Z : Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat în Sat Sălicea, comuna Ciurila. Parcela, în suprafață de 496,0 mp are acces la un drum public comunal, identificat cu nr. cadastral 61056.

Parcela studiată se învecinează cu următoarele: - pe latura vest, pe o lungime de 12.40 m se învecinează cu un drum public comunal, identificat cu nr cadastral 61056, - pe latura sud, pe o lungime de 37.35 m, se învecinează cu o drumul privat identificat cu CF 55712

- pe latura est, pe o lungime de 12.8 m se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată, având o construcție P+M, cu funcțiunea de locuință, situată la o distanță de peste 100 m; - iar pe latura nord, pe o lungime de 43.85 m se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată, având o construcție cu regim de înălțime P+E, amplasată pe limita comuna de proprietate.

REGLEMENTĂRI PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prevederi existente:

- UTR: Lrs - zonă mixtă de locuințe rurale și servicii;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire și servicii;
- H maxim în niveluri: 3 - S/D+P+M;
- H maxim în metri (la coamă): 12,0;
- H maxim în metri (la cornișă): 6,0;
- retragerea minimă față de aliniament: în funcție de țesutul existent;



- retrageri minime față de limitele laterale: 0.6 m față de una dintre laturi și h/2 dar nu mai puțin de 5,0 m față de latura opusă;
- retrageri minime față de limitele posterioare: h dar nu mai puțin de 5,0 m
- POT max: 35%;
- CUT max: 0.7;
- Circulații și accese: din drumul public, cadastrat - CF 61056;
- Echipare tehnico-edilitară:
- Alimentare cu apă: da, există rețele publice;
- Energie electrică: da, există rețele publice;
- Canalizare: nu există rețele publice;
- Încălzire: nu există rețele publice.

Prevederi propuse:

- UTR: Lrs - zonă mixtă de locuințe rurale și servicii;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire și servicii;
- H maxim în niveluri: S+P+M;
- H maxim în metri (la coamă): 9.8;
- H maxim în metri (la cornișă): 5.6;
- retragerea minimă față de aliniament: 17,0 m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 1,50 m față de latura nord și 2,50 m față de latura sud;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 6.8 m;
- POT max: 35% - POT propus 22.7%;
- CUT max: 0,7 - CUT propus 0.58;
- circulații și accese: accesul se realizează din drumul public, cadastrat - CF 61056;
- Echipare tehnico-edilitară:
- Alimentare cu apă: se realizează prin racord la rețelele publice existente în localitate;
- Energie electrică: se realizează prin racord la rețelele publice existente în localitate;
- Canalizare: se realizează prin soluție locală - bazin vidanjabil;
- Încălzire: se realizează prin soluție locală - pompa de caldură.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin (2¹) din Legea nr. 50/1991 și art. 37 din Legea nr. 7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 2025-08-28 se avizează **FAVORABIL PLANUL URBANISTIC DE DETALIU**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. din , emis de .

Arhitect Șef,



CLAUDIU-DANIEL SALANTA

Data: 10/9/2025 Ora: 16:19

Motiv: Eliberare document

Întocmit,

MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000
pentru aprobarea reglementării tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1. Introducere:

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.D. PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, AMENAJARI
EXTERIOARE, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ÎMPREJMUIRE ȘI BRSANSAMENTE UTILITATI**

Beneficiar: **SUCALA LAZAR**

Amplasament: Sat Salicea, comuna Ciurila, Jud. Cluj

Proiect nr.: 06 / 2025

Data elaborării: aprilie 2025

Proiectant general: S.C. DBU PROIECTARE SRL

Proiectant de specialitate (urbanism): S.C. CUB10 BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

- arh. urb. Iulian Zima Chis

1. Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii :

C1 - o locuință familială (regim de înălțime S+P+M) în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.218 din 15.02.2024, emis de Consiliul Județean Cluj.

Se solicită realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 57310, Ciurila, cu nr. Cad. 57310, proprietarul fiind **SUCALA LAZAR**, situat în Sat Salicea, comuna Ciurila, Jud. Cluj

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații Ciurila elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al Comunei Ciurila, amplasamentul este inclus în UTR „LRS” – zona mixt de locuințe și servicii.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat în Sat Salicea, comuna Ciurila, Jud. Cluj. Parcela are acces la un drum public comunal, identificat cu nd cadastral 61056.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela este în proprietatea lui **SUCALA LAZAR** conform Extrasului de Carte Funciara nr. 57310, Ciurila, cu nr. Cad. 57310 și are suprafața măsurată de 496 mp.

Parcela studiată se învecinează cu următoarele:

- pe latura vest, pe o lungime de 12.40 m se învecinează cu un drum public comunal, identificat cu nd cadastral 61056.

- pe latura sud, pe o lungime de 37.35 m, se învecinează cu o drumul privat identificat cu CF 55712
- pe latura est, pe o lungime de 12.8 m se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată, având o construcție P+M, cu funcțiunea de locuință, situată la o distanță de peste 100 m;
- iar pe latura nord, pe o lungime de 43.85 m se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată, având o construcție cu regim de înălțime P+E, amplasată pe limita comună de proprietate;

Accesul auto și cel pietonal se realizează din drumul public comunal, identificat cu nd cadastral 61056.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent pe parcela studiată cu suprafața de 496 mp nu există nicio construcție sau amenajare.

Destinația clădirilor:

În prezent pe parcela studiată nu există nici o construcție, se propune construirea a unei locuințe familiale, cu suprafața construită de 113 mp și suprafața desfasurată de 292 mp, având regimul de înălțime S+P+M

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela este în proprietatea lui **SUCALA LAZAR** conform Extrasului de Carte Funciara nr. 57310, Ciurila, cu nr. Cad. 57310.

În zonă terenurile sunt proprietăți private, cu excepția drumului de acces.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform studiu geotehnic întocmit.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare,etc):

În prezent pe parcela cu suprafața de 496 mp nu există nici o construcție.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică și apă, așadar se vor realiza racordurile și brânzamentele la rețelele existente din zonă. Pentru prelucrarea apelor uzate menajere se propune realizarea unui bazin vidanjabil.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Se propune construirea a unei locuințe familiale (S+P+M) în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.218 din 15.02.2024, emis de Consiliul Județean Cluj.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va respecta astfel distanțele față de limita de proprietate:

Corpul C1-locuința unifamilială, va respecta următoarele retrageri:

- față de latura nord, se va retrage cu min. 1.5 m;
- față de latura vest, se va retrage cu 17.0 m;
- față de latura sud, se va retrage cu min. 2.5 m;
- față de latura est, se va retrage cu min. 6 m;

Suprafața construită propusă a corpului C1 (locuință unifamilială) este de 113 mp;

Suprafața desfasurată propusă a corpului C1 (locuință unifamilială) este de 292 mp;

Categoria de importanță a clădirii este "D", clădire de importanță normală și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 92 este IV.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcția propusă are destinația de locuință familială.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul auto și cel pietonal se realizează din drumul public comunal, identificat cu nd cadastral 61056.

Conform PUG Ciurila, drumul public ce deservește parcelele din zona este prevăzut la o ampriza de 9 m, iar pentru asigurarea lățimii minime, se va rezerva o suprafață de teren de 1.5 mp.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în curte.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va fi de factură contemporană, adaptat caracteristicilor specificului architectural local (zona Dealurile Clujului și Campia Transilvaniei) și va exprima caracterul programului de locuire fără a aduce modificări cadrului natural existent.

Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Obiectivul se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată curților vizibile din circulațiile publice și se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate. Spațiul verde dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul auto și cel pietonal se realizează din drumul public comunal, identificat cu nd cadastral 61056.

Conform PUG Ciurila, drumul public ce deservește parcelele din zona este prevăzut la o ampriza de 9 m, iar pentru asigurarea lățimii minime, se va rezerva o suprafață de teren de 1.5 mp.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime S+P+M. Cu toate că terenul prezintă o pantă ușoară pe direcția vest-est, nu sunt necesare lucrări de terasare / sistematizare pe verticală.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism.

Suprafața terenului din acte conf. CF. NR. 57310 = **496 mp**

Suprafața terenului măsurată conf. Plan topo. 57310 = **496 mp**

Suprafața construită existentă = 0,00 mp

Suprafața construită propusă totală = 113 mp

Suprafața desfășurată existentă = 0,00 mp

Suprafața desfășurată propusă totală = 292 mp

P.O.T. Existent = 0,00 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = 22.7 \%$

P.O.T. Maxim = 35,00 %

C.U.T. Existent = 0,00

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 0,58$

C.U.T. Maxim = 0.7

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	--	--	113	22.7
3	Zona circulației auto și pietonale	--	--	114	22.8
4	Spatiu verde	--	--	269	54.5
5	TOTAL	496	100.00	496	100

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu energie electrică, și apă, așadar se vor realiza racordurile și branșamentele la rețelele existente din zonă.

Pentru gestionarea apelor menajere se propune realizarea unui bazin vidanjabil pe proprietate.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole și realizarea de trotuare etanșe.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr.218 din 15.02.2024, emis de Consiliul Județean Cluj s-a cerut întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea construirii a unei locuințe familiale pe terenul proprietatea privată a lui **SUCALA LAZAR** având suprafața măsurată de 496 mp, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 57310, Ciurila, cu nr. Cad. 57310, situată în sat Salicea. Documentatia PUD respecta prevederile impuse in PUG Ciurila.

Întocmit,
arh. Iulian Zima Chis

Iulian-
Marius
Zima-
Chis

Digitally signed
by Iulian-Marius
Zima-Chis
Date:
2025.08.29
19:39:29 +03'00'

