

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Nr. CECU/501/2025 din 25-03-2025

Spre știință:

Primăria Ciurila

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. înregistrare 715/31.03.2025

**În scopul:**

**PUZ - PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRI,  
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Ca urmare a cererii adresate de Marincas Ioana, identificat prin serie [redacted] cu domiciliul /  
sediul în [redacted]  
[redacted] email [redacted] în  
calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -,  
înregistrată la nr CECU/501/2025 din 25-03-2025

Pentru imobilul situat în  
judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 64940

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin H.C.L. Ciurila 48/2023, cu modificarea -.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC :**

- 1.1. În conformitate cu prevederile PUG comuna Ciurila, sat Sălicea, imobilul este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
- 1.2. Imobilul constituie proprietate privată. Branșamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Comunei Ciurila, conform anexei la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3.
  - 1.3.1. Servituți care afectează terenul: nu este cazul.
  - 1.3.2. Dreptul de preempțiune: nu este cazul.
  - 1.3.3. Zona de utilități publice - a drumului local - Profile reglementate conform PUG cu lățime totală 9m respectiv 7 m. Se impune dezmembrare parcelă pentru asigurare lățimi drumuri.
- 1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, și nu se află în zona de protecție a acestora.

**2. REGIMUL ECONOMIC :**

- 2.1. Folosința actuală a terenului este curți-construcții, arabil
  - 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;
- CARACTERUL ZONEI**

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

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  $h \text{ liber} \geq 1,4 \text{ m}$ );
- (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 funcțiunilor 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: Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform cadrului conținut din Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

Conform PUG Comuna Ciurila – Zona locuințe rurale cu regim redus de înălțime, UTR Lr.

(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, 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 streșină 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 documentatii 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 celei mai înalte, măsurată la streșină 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) Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil.

(2) Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.

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

(4) 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;

(5) 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;

(6) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile 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, șindrila, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.
- (f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită 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) Streașina 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.
- (7) 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.
- (8) 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

atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

(9) : Spații verzi

(a) 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;

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

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

(d) 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.

(10): 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;

(4) 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 streășină 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.

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 (în cazul proiectelor de parcelare):

(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.):

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă branșarea la rețeaua publică de apă fără branșarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate

menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;  
(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;  
(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(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) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40 m și transparentă peste cota de 1,40m. (6) Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejuririi. Depozitarea gunoiului de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile.

(6) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

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) 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) Parcare 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 de la pag. 170;

(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 deșeurii.

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

(b) 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.

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

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

- (e) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;
- (f) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (g) 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.
- (h) 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.
- (i) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

#### **4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTATIEI DE URBANISM :**

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).

Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele referitoare la caracteristicile parcelelor se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).

Privind înălțimea maximă a clădirilor, printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

Cu privire la porțile de acces pe parcelă acestea se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejurimii iar realizarea împrejurimii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului iar admiterea de derogări se poate face cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

S-a eliberat avizul de oportunitate favorabil nr. 15/2025 pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRI, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI. Se

va asigura informarea și consultarea publicului în toate etapele, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Documentația de urbanism PUZ se va elabora în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul-conținut al PUZ GM-010-2000.

Pentru elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism PUZ, se vor obține/realiza următoarele avize, acorduri, studii etc.:

- Aviz de oportunitate favorabil nr. 15/2025
- propunere dezmembrare parcelă pentru asigurare lățimi drumuri - 9m și 7 m, conform PUG
- Avize amplasament rețele edilitare existente în zonă - energie electrică, apă potabilă
- Acordul tuturor proprietarilor de teren aferent drum de pe latura Est pentru acces la parcele, amplasare racorduri și branșamente
- HCL Ciurila pentru acces la strada localității, amplasare racorduri și branșamente
- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUZ (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 fundamentare accese și asigurare utilități
- Studiu de integrare în arhitectura locală
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.
- Avizul Arhitectului șef al Județului Cluj; acesta se va emite anterior aprobării PUZ prin HCL Ciurila

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**PUZ - PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

**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.