

Președinte



ALIN TISE

Data: 25/7/2025 Ora: 08:59

Motiv: Eliberare document

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de
Anghel Ioan, cu domiciliul/sediul în

[redacted] in calitate de/reprezentant al -, C.U.I -,
înregistrata la nr. CAO/48/2025 din 11-06-2025

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

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

Nr. înregistrare 59/25.07.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **Elaborare P.U.Z., conform cerinței PUG
pentru UTR S_Ta,**

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Ciurila, identificat prin
numarul cadastral 61465, având suprafața de 1400 m.

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Ciurila, identificat prin
numarul cadastral 61466, având suprafața de 1500 m.

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Ciurila, identificat prin
numarul cadastral 61467, având suprafața de 1000 m.

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Ciurila, identificat prin
numarul cadastral 61470, având suprafața de 1000 m.

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Ciurila, identificat prin
numarul cadastral 61511, având suprafața de 1000 m.

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Ciurila, identificat prin
numarul cadastral 61468, având suprafața de 2457 m.

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform planului anexă la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de: un drum public local pe latura
SE, drumul județean DJ 107R pe latura NE, și cu proprietăți private în rest.



Zona este în curs de dezvoltare, caracterizată de un mix între terenuri agricole și terenuri construite, neechipate edilitar sau parțial echipate, localizate în proximitatea zonelor deja dezvoltate (Zona turistică Domeniul Regilor), situate în trupul localizat în sudul localității Sălicea, spre localitatea Ciurila. Suprafața terenului studiat este de 8.357,0 mp.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ va cuprinde parcelele identificate mai sus cât și zona drumului județean și a drumului local de la nord vest.

Documentația a fost discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din date de 10.07.2025..

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform Plan Urbanistic General al Comunei Ciurila, terenul se află situat în intravilanul reședinței de comună, Ciurila, în UTR. S-Ta "Zonă de sistematizare - turism și agrement", în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform art. 13 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, principalele obiective ale activității de urbanism includ, printre altele: îmbunătățirea condițiilor de viață, prin eliminarea disfuncționalităților existente, asigurarea accesului echitabil la infrastructură, servicii publice și locuințe adecvate pentru toți locuitorii. Astfel, fiind foarte importantă tranziția dintre funcțiunea de turism existentă în vecinătate și funcțiunea pe care o propuneți pe amplasament se va realiza o perdea forestieră de protecție, cel puțin două alinamente de arbori din specii locale.

De asemenea, conform prevederilor Articolul 32 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei, ca urmare se va acorda o mare atenție aspectului arhitectural al propunerilor.

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

- regim maxim de înălțime propus: P+1+M
- P.O.T. maxim: 35%
- C.U.T. maxim: 0,7

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

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

5. Capacitățile de transport admise:

- nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă;
- se vor prezenta profilele transversale ale noilor circulații;

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

- se vor obține toate avizele menționate în certificatul de urbanism;
- se vor realiza studii de fundamentare pentru: acces și asigurarea cu utilități;
- se va realiza un studiu de integrare în peisaj a arhitecturii propuse;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- prin grija beneficiarului și autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

- documentația PUZ și RLU aferent va respecta conținutul cadru P.U.Z. conform ghid G.M. 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investiției, cu respectarea prevederilor H.G. nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale și aprobat de Consiliul Local.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. CU/962/2024 din 2024 emis de Consiliul Județean Cluj

Achitat taxa de 99.57 lei, conform tranzacției online nr. U9gwvnTCH3C2QU0xmVdeL din 11-06-2025.

Prezentul aviz de oportunitate a fost transmis solicitantului electronic prin intermediul aplicației Ghișeul Unic disponibile la adresa: public.cluj.archi.

Arhitect-Sef,



CLAUDIU-DANIEL SALANTA

Data: 24/7/2025 Ora: 16:05

Motiv: Eliberare document

Intocmit,



SANDA-DANIELA RUSU

Data: 21/7/2025 Ora: 17:04

Motiv: Eliberare document