

Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ, CONFORM CERINTEI PUG PENTRU UTR S_Ta**
- Amplasament: Comuna Ciurila, sat Ciurila, județul Cluj
- Număr proiect: C07/5/2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: ANGHEL IOAN și alții
- Proiectant: S.C. APSIDON S.R.L.

B. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar.

Toate costurile legate de realizarea investițiilor private vor fi suportate de beneficiari.

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 Ciurila, 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, 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 - Profil reglementat cu lățime totală 12,5 m și 16,6 m.

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, și nu se află în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC :

2.1. Folosința actuală a terenului este arabil, curți-construcții

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

Conform PUG Comuna Ciurila - S_Ta – Zonă de sistematizare - turism și agrement - Zonă de funcțiuni de agrement public sau privat, în intravilanul localității, care necesită PUZ anterior obținerii DTAC

CARACTERUL ZONEI

Zonă 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. Aceste terenuri se pretează pentru dotări de turism și agrement datorită unor elemente deja existente în situu. Condiționări generale

(1) Anterior emiterii oricărei autorizații de construire se va elabora o documentație de urbanism de tip PUZ, care va reglementa trama stradală, parcelarul, nivelul de echipare edilitară, dotările de interes public și zonele verzi, respectând totodată prevederile prezentului regulament.

(2) Toate drumurile noi, propuse în actualul Plan Urbanistic General, vor fi preluate în cadrul PUZ-urilor iar proprietarilor le vor fi respectate drepturile în mod egal cu a celorlalți proprietari care intră în urbanizarea respectivă, astfel încât la final toți participanții la PUZ să cedeze același procent de teren pentru realizarea de drumuri.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

(1) Alimentație publică;

(2) Cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping etc.)

(3) Funcțiuni de agrement (săli de evenimente, corturi în aer liber, centre SPA, etc).

(4) Picnic;

(5) Amenajări pentru activități în aer liber-terenuri de sport, piscine, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc.)

(6) Echipare edilitară;

(7) Circulații / platforme pietonale și carosabile;



C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • Întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentație tehnică pentru obtinerea autorizației de demolare/construire. • Expertize, Verificări de proiect	Beneficiari/investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistență tehnică	Beneficiari/investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Beneficiari/investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Beneficiari/investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Beneficiari/investitori privați
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă	Beneficiari/investitori privați
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	Beneficiari/investitori privați
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Beneficiari/investitori privați
b4.	Alte cheltuieli: - • Organizare de șantier • Comisioane, taxe • Cheltuieli diverse și neprevăzute	Beneficiari/investitori privați

D. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- dezmembrarea terenurilor conform PUZ aprobat
- cedarea terenurilor aferente modernizării străzilor publice către Primăria Ciurila
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întăbularea construcției / construcțiilor

Întocmit

Arh. Cristina Bercea



ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Nr. CECU/1360/2025 din 30-07-2025

Spre știință:

Primăria Ciurila

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. înregistrare 1960/11.08.2025

În scopul:

ELABORARE PUZ, CONFORM CERINTEI PUG PENTRU UTR S-Ta

Ca urmare a cererii adresate de ANGHEL IOAN, identificat prin serie

calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -,

Ca urmare a cererii adresate de CIURDAR IOAN, identificat prin serie

in calitate de / reprezentant al

-, C.U.I. -,

Ca urmare a cererii adresate de DODEA VASILE, identificat prin serie

in

calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -,

Ca urmare a cererii adresate de COTOFAN OANA, identificat prin serie

in calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -,

Ca urmare a cererii adresate de COTOFAN FLORIN, identificat prin serie

in

calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -,

Ca urmare a cererii adresate de DEACONU CONSTANTIN, identificat prin serie

in calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -,

Ca urmare a cererii adresate de DEACONU MIRELA, identificat prin serie

in calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -,

Ca urmare a cererii adresate de BOAR VALERIU, identificat prin serie

in calitate de / reprezentant

al -, C.U.I. -,

Înregistrată la nr CECU/1360/2025 din 30-07-2025

Pentru imobilul situat în

judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 61465 judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 61466 judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 61467 judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 61468 judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 61470 judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 61511

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:



- (8) Parcaje publice;
- (9) Loc de joacă pentru copii;
- (10) Grădini, scuaruri publice.

Utilizări permise cu condiționări

- (1) Realizarea de construcții cu funcțiunea de pensiuni/hoteluri cu mai mult de 20 camere va fi condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- (2) 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 $h \text{ liber} \geq 1,4 \text{ m}$);
- (3) Se admit servicii complementare:
 - (a) Comerț alimentar
 - (b) Alimentație publică: cafenea, cofetărie, bar, etc. cu următoarele condiții:
 - (c) Să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
 - (d) Să se desfășoare ca activități complementare uneia dintre funcțiunile permise;
 - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (4) Se admit adăposturi pentru animale (grajduri, manej, etc.) cu condiția să respecte distanțele minime față de spațiile de cazare, alimentație publică, etc. de pe parcela studiată sau de pe parcelele vecine, conform Ord. 119/2014.

Utilizări interzise

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
- (2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.
- (3) Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.).

Conform PUG Comuna Ciurila - Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- (1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (2) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- (3) În zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate.
- (4) Profilele stradele reglementate prin prezentul PUG pot fi amenajate etapizat, astfel încât în prima etapă să se amenajeze cu un profil de 6 m, conform regimului actual de proprietate, urmând ca în etapa a doua să se lărgască la profilul reglementat. Recomandăm ca în etapa 1 circulațiile pietonale să se facă la același nivel cu circulațiile carosabile, pentru a facilita extinderea ulterioară. Separarea dintre circulațiile auto și pietonale se va face prin mijloace de separare și demarcare, care protejează pietonii de eventuale incidente auto.

Utilizări permise:

- (1) Circulații rutiere și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, lucrări de



- sistematizare verticală, poduri, pasaje, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră;
- (2) Parcaje publice organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau într-o formă compactă;
 - (3) Circulații pietonale;
 - (4) Pistă de biciclete;
 - (5) Rigole;
 - (6) Rețele edilitare și bransamente: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;
 - (7) Spații verzi;
 - (8) Accese spre parcele riverane;
 - (9) Locuri de joacă pentru copii;
 - (10) Stații de transport în comun;
 - (11) Mobilier urban.

Utilizări permise cu condiționări: Nu este cazul;

Utilizări interzise:

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
- (2) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a tramei stradale;
- (3) Se interzic orice construcții și amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - (a) lărgirea străzilor sau realizarea străzilor propuse
 - (b) modernizarea intersecțiilor;
 - (c) realizarea spațiilor de parcare;

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 - Ta – Zonă de turism și agrement - Funcțiuni de agrement public sau privat, în intravilanul localității

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

- (1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 metri față de aliniament.

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

- (1) Clădirea se va retrage de la ambele limite laterale cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streașină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m;
- (2) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streașină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism,



din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism:

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

Aspectul exterior al clădirilor

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

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

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

(4) Învelitoare / Șarpantă

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

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

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

(5) Fațade

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

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

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

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

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

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei. ocru și "mieriu" (albastru deschis). lemnul lăsat aparent se va trata în



o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplării

- (a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;
- (b) Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.
- (c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.
- (d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;
- (e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.
- (f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.
- (g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

Spații verzi

- (1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;
- (2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de minim 30% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.
- (3) Este obligatorie utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului.
- (4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

Împrejmuiri

- (1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- (2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, 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;

Pentru toate parcelele din afara 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;

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 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 de trei niveluri supraterane: parter+etaj+mansardă/etaj retras (P+1+M/R) sau subsol+parter+etaj+mansardă/etaj retras (S+P+1+M/R).

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 metri.

(3) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m

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 = 20%

(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 = 0,5

(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 simultan următoarele condiții:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 30 metri;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu frontul acesteia.

(2) 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 3000 mp;

(3) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.

(4) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.): (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

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

Condiții de acces și circulații

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

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

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

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



avizul administratorului drumului;

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

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

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

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

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

Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;

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

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

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

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

(6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 ;

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

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 -Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: Nu este cazul.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: Nu este cazul.

(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:

(1) Mobilier urban (stații de autobuz, coșuri de gunoi, bănci, locuri de joacă pentru copii, etc.)

(a) Pentru confecționarea mobilierului urban se vor folosi materiale naturale: lemn, piatră, nuiele, metal, elemente ceramice. Este interzisă utilizarea de materiale sintetice: tip plastic, membrane bituminoase, etc.

(b) Elementele din lemn vor fi tratate cu ulei, băițuite sau vopsite în următoarele culori: natur, alb, albastru, maro, gri, verde.

(c) Elementele ceramice utilizate pentru învelitori sau finisaje, vor avea culori naturale, caracteristice argilei arse.

(d) Zidăriile din piatră vor rămâne aparente sau vor fi tencuite și zugrăvite în nuanțe de alb și albastru (tradițional).

(3) Pavimente



(a) Căile de circulație rutieră vor avea îmbrăcăminte de asfalt.

(b) Trotuarele vor fi realizate din dale pentru a evita crearea unei suprafețe impermeabile.

Spații verzi: În lungul căilor de circulații vor fi amenajate zone verzi, atât între drum și trotuar cât și între trotuar și aliniament. Împrejmuirile se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, nuiele, vegetație. Împrejmuirile vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm.

(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):

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 3,0 metri.

(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: Nu este cazul.

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): Nu este cazul.

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) În interiorul zonei căilor de comunicație rutieră pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

(2) 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) În cazul drumului național rețelele edilitare vor fi amplasate în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului.

(5) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulații și conduse spre emisari sau canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile sau parcelele învecinate.

(6) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

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

(1) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

(2) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerintelor de deplasare referitoare la



accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor:

Se vor amenaja parcaje în lungul căilor de comunicație rutieră. Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTATIEI DE URBANISM :

Se va elabora un Plan urbanistic zonal avizat și aprobat conform legii. Această documentație se va elabora NUMAI în urma unui aviz de oportunitate întocmit de către structura de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj și aprobat de către președintele Consiliului Județean Cluj, în conf. cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- cu modificările și completările ulterioare.

Este emis avizul de oportunitate favorabil nr. 59/2025 pentru ELABORARE PUZ, CONFORM CERINTEI PUG PENTRU UTR S_Ta

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.

Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism PUZ, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii etc:

- Aviz de oportunitate favorabil eliberat de Consiliul Județean Cluj - nr. 59/ 2025
- Avize de amplasament rețele edilitare existente în zonă
- Act de reglementare al autorității competente pentru protecția mediului
- HCL Ciurila pentru deschidere accese și amplasare racorduri și bransamente, asigurare profil drum comunal
- Acord prealabil DADJ - Consiliul Județean Cluj pentru accese la DJ 107 R, după caz
- propunere de dezmembrare pentru asigurare lățime stradă 12,5 m
- plan topografic vizat de O.C.P.I. însoțit de proces verbal de recepție O.C.P.I. în scopul solicitat
- Aviz geotehnic preliminar
- Aviz Arhitect-Sef al Județului Cluj pentru P.U.Z.
- dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnatura R.U.R.
- Acordul exprimat în formă autentică a proprietarilor de terenuri cuprinse în PUZ
- plan de acțiune - angajament cu investițiile destinate dezvoltării infrastructurii publice locale (sector de drum și prelungire rețele edilitare), aprobat de Consiliul Local Ciurila

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

ELABORARE PUZ, CONFORM CERINTEI PUG PENTRU UTR S_Ta

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.



5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C ☐ D.T.O.E ☐ D.T.A.D

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):



☐ alimentare cu apa ☐ alimentare cu energie electrica ☐ gaze naturale ☐ salubritate ☐ canalizare
☐ alimentare cu energie termica ☐ telefonizare ☐ transport urban ☐ alte avize

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☐ sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

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

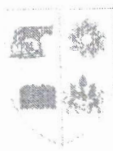
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Președinte,

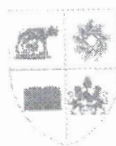
Secretar General al Județului,



ALIN TISE

Data: 11/8/2025 Ora: 10:17

Motiv: Eliberare document



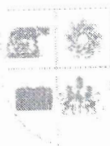
Simona GACI

Data: 8/8/2025 Ora: 08:39

Motiv: Eliberare document

Arhitect Șef,

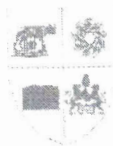
Întocmit/Redactat



CLAUDIU-DANIEL SALANTA

Data: 8/8/2025 Ora: 08:17

Motiv: Eliberare document



Simona-Octavia DEAC

Data: 1/8/2025 Ora: 12:22

Motiv: Eliberare document

Achitat taxa de 59.79 lei, conform tranzactiei online nr. nPzi3KNmHj1iTGPY7ZCjO din 30-07-2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului prin poșta electronică.

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



