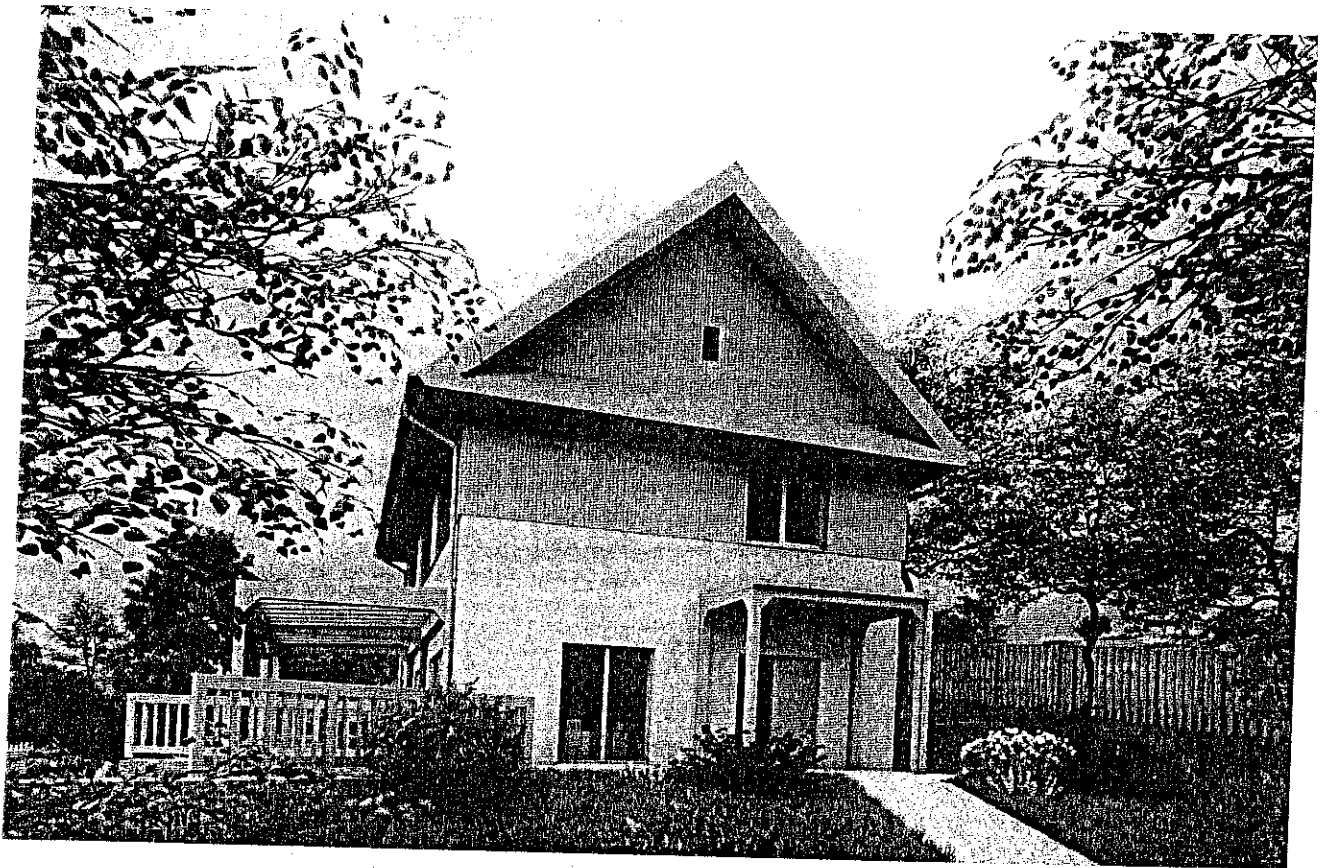


„ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN”



BENEFICIAR:
GÁL-JANKÓ BÉNI și soția GÁL-JANKÓ ORSOLYA
AMPLASAMENT:

SAT VAIDA-CĂMĂRAȘ, I

NR. PROIECT:
25/2023
DATA:
Octombrie 2023



RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL

str. Caracal, nr. 19, 400276

Cluj-Napoca, jud. Cluj

CIF 40772220, 112/1069/2019

tel: 0752152402

e-mail: office@ram-arh.com

titlu proiect: „ ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E,
AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN”

amplasament: SAT VAIDA-CĂMĂRAȘ, NR. 330, COM. CĂIAMU, PUJ. CLUJ

beneficiar: GAL-JANKÓ BÉNI și soția GÁL-JANKÓ ORSOLYA

document: fisa proiectului

faza de proiectare: PUD

data elaborare: Octombrie 2023

FISA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	PUD
AMPLASAMENT	SAT VAIDA-CĂMĂRAȘ,
DENUMIREA LUCRĂRII	„ ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN”
BENEFICIARI	GÁL-JANKÓ BÉNI și soția GÁL-JANKÓ ORSOLYA
PROIECTANT ARHITECTURA	RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
NUMAR PROIECT	25/2023
DATA ELABORĂRII	OCTOMBRIE 2023

RAM RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL
str. Caracal, nr. 19, 400276
Cluj-Napoca, jud. Cluj
CIF 40772220, J12/1069/2019
tel: 0752152402
e-mail: office@ram-arh.com

titlu proiect: „ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI DOCUMENTATIE PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S-P+EE
AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJURIRE TEREN”
amplasament: SAT VAIDA-CĂMĂRAȘ, NR. 330, COM. CĂIANU, JUDE. CLUJ
beneficiar: GAL-JANKÓ BÉNI și soția GAL-JANKÓ ORSOLVA
document: lista de semnături
faza de proiectare: PUD
data elaborare: octombrie 2023

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:

arh. Răzvan Manci



SPECIALIST RUR:

RAM ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.

arh. Răzvan Manci



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

- CERERE
- FOAIE DE PREZENTARE
- FISA PROIECTULUI
- LISTA DE SEMNATURI
- BORDEROU GENERAL
- CERTIFICAT DE URBANISM EMIS 777/31.05.2023
- CF NR. 51591
- CI – GÁL-JANKÓ BÉNI și soția GÁL-JANKÓ ORSOLYA 1950524142606
- MEMORIU GENERAL.
- AVIZE SI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- STUDIU GEOTEHNIC

PIESE DESENATE

A. ARHITECTURA

- INCADRARE IN ZONA
- INCADRARE IN PUG
- PLAN DE SITUATIE EXISENTA
- PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE
- PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE
- PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- PLAN DE MOBILARE URBANISTICA
- STUDIU DE INTEGRARE IN ARHITECTURA LOCALA
- IMGINI FOTOREALISTE

1: 5000	U - 01
1: 5000	U - 02
1: 250	U - 03
1: 250	U - 04
1: 250	U - 05
1: 250	U - 06
1: 250	U - 07
1:500	U-08
-	U-09

Data:
Octombrie, 2023



Întocmit,
arh. Răzvan Manciuc

MEMORIU GENERAL PUD

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN

Amplasamentul

SAT VAIDA-CĂMĂRAȘ,

Beneficiarii investiției

GÁL-JANKÓ BÉNI și soția GÁL-JANKÓ ORSOLYA

Elaboratorul proiectului

SC RAM ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.

Numărul proiectului

25/2023

Data elaborării proiectului:

Octombrie 2023

1.2. Obiectul lucrării:

Zona studiată de prezenta documentatie se afla in intravilanul com. Căianu, sat Vaida-Cămăraș, jud. Cluj. Amplasamentul studiat se regaseste intr-o zona cu panta neglijabila. La estul parcelei se află strada de acces pe parcelă.

Destinația terenului conform PUG: UTR – Le subzona locuinte

Terenul aferent reglementării urbane este compus din o parcela, apartinand beneficiarului GÁL-JANKÓ BÉNI și soției, GÁL-JANKÓ ORSOLYA. Terenul studiat se află în intravilanul loc. Vaida-Cămăraș, in afara perimetrului de protective a valorilor istorice și architectural-urbanistice. Pe parcel se află un imobil cu parter în proprietate privata a beneficiarului acestui proiect. Proprietatea se învecinează pe două laturi cu străzi publice. Pe latura nordică și estică.

În ceea ce privește zona de intervenție PUD, aceasta coincide cu perimetrul amplasamentului, conform plansei anexate documentatiei "Plan reglementări urbanistice".

Zona reglementată și amplasamentul sunt definite prin:

- CF nr. 51591 – cu o suprafață de 2800,00 mp;

Prin Certificate de urbanism emis cu nr. 777/31.05.2023 (ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN) se dorește construirea unei case cu regimul de înălțime S+P+1, cu fundații continue din beton armat monolit. De asemenea, se dorește păstrarea casei existente și restaurarea acesteia. Este vorba de o casă cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol de 65 mp și desfașurată de 65 mp.

Pe langa construirea propriu-zisa a casei cu regim de inaltime S+P+1E, se doreste realizarea imprejmuirii parcelei cat si realizarea amenajarilor exterioare.

Toate acestea sunt prezentate in plansa anexata documentatiei „Plan de mobilare urbanistica”.

Capitolul 2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Jud. Cluj, sat Vaida-Cămăraș, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale-urbanistice. Imobil în proprietate privată a beneficiarilor acestui proiect, GÁL-JANKÓ BÉNI și soția GÁL-JANKÓ ORSOLYA.

- Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Amplasamentul este situat în partea Nord-vestică a satului Vaida-Cămăraș.

În ceea ce privește domeniul edilitar, există posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă, respectiv energie electrică, apă. Încalzirea va fi electrică (pompa de caldura aer-apă). În momentul de față clădirea existentă de pe parcelă este racordată la energie electrică cât și la apă.

- Prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei

Zona studiată de prezenta documentație se află în intravilanul loc. Vaida-Cămăraș, făcând parte din zona UTR Le - locuințe existente

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

Amplasamentul se încadrează într-o zonă rezidențială în care se dezvoltă case unifamiliale cu regim mic de înălțime. Astfel, intervenția propusă se va încadra în specificul locului atât din punct de vedere al funcțiunii cât și din punct de vedere al regimului de înălțime și al înălțimii maxime.

Ridicarea topografică efectuată la fața locului a scos în evidență faptul că terenul în suprafața de 2.800,00 mp și prezintă o declivitate mică.

În conformitate cu studiul geo, realizarea unui subsol nu va oferi dificultăți în execuție.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Zona este reglementată urbanistic prin P.U.G. ca UTR L – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu subzona LE locuințe existente

Zona este preponderent rezidențială, tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată din una până la maxim două construcții cu funcțiunea de locuite, anexele aferente și terenul utilizat agricol

Se precizează că parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr 525/1996.

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul. Nu au fost documentații în zonă care să includă suprafața de teren studiată.

Capitolul 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a) accesibilitatea la caile de comunicație

Amplasamentul are acces direct de pe două drumuri care formează parcela să fie una de colț.

b) suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului

Zona reglementată și amplasamentul sunt definite prin:

- CF nr. 51591 – cu o suprafață de 2800,00 mp;

Astfel, zona amplasamentului are o suprafață totală de 2800,00 mp.

Situația existentă aferentă corpurilor de clădire de pe sit

Folosința actuală:

- curți construcții, suprafața de 434,00 mp conform CF nr. 51591
- Arabil, suprafața de 2366,00 conform CF nr. 51591

Există o construcție pe teren, cu suprafața de 65 mp, parter, o casă de locuit.

Terenul se învecinează:

- la nord cu o stradă
- la est cu stradă
- la vest cu o proprietate privată
- la sud cu o proprietate privată

c) suprafețele de teren construite și pe cele libere

Suprafața teren = 2800,00 mp

Suprafața construită existentă = 65,00 mp

Suprafața desfășurată existentă = 65,00 mp

POT existent = 2.32%

CUT existent = 0.02

d) caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Zona este preponderent ocupată de locuințe individuale. Ea se compune din terenurile ocupate de activități de locuire și agricultură.

e) funcțiunile clădirilor

Locuințe și funcțiuni complementare

f) regimul juridic al terenurilor

CF 51581 CĂIANU, intravilan, loc. Vaida-Camaras

Există imobil pe terenul existent.

Terenul în posesia beneficiarului proiectului.

Servituti care afectează terenul: nu este cazul

Dreptul de preempțiune: nu este cazul

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora

g) concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Conform studiului geo anexat.

h) accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul.

i) adâncimea apei subterane

Conform studiului geo anexat. Nivelul apei subterane nu a fost regăsit.

j) parametrii seismici ai zonei

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $a_g=0.20g$, $T_c = 0,7$ sec

k) analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

Există o clădire (casă unifamilială) existentă pe teren, având suprafața construită 65mp cu regimul de înaltime P+Pod.

l) echiparea existentă

În zona există rețele edilitare precum:

- rețea energie electrică
- rețea publică de apă potabilă

Capitolul 4. REGLEMENTARI.

a) obiectivele noi solicitate prin tema – program

Prin propunere se dorește construirea unei case individuale, cu regimul de înaltime S+P+1, cu fundații continue din beton armat monolit. De asemenea, se dorește restaurarea casei existente cu regimul de înaltime P. Se propune și împrejurirea parcelei studiate cât și amenajări exterioare.

b) funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Insertia propusa vizeaza edificarea a unei singure locuinte unifamiliala cu regimul de înaltime S+P+1, cu fundații continue din beton armat monolit.

Construcția se va amplasa în retragere față de limitele de proprietate specifice mediului rural, respectând reglementările de urbanism din zona. Aceasta se va amplasa în aceeași linie cu clădirea existentă. Se propun constrângeri urbanistice prin acest PUD, menționate la litera d) principii
Locuința are în plan forma dreptunghiulară cu dimensiunile 11.90 m x 8.60 m regim de înaltime S+P+1, având H_{max} coama = +11.00 m, H_{max} cornisa = +6.50 m.

Distanțele minime de la imobilul propus până la limitele de proprietate sunt:

- până la limita nordică – 5.05m
- până la limita estică – 39.17m
- până la limita vestică – 26.56m
- până la limita sudică – 21.27m

c) capacitatea, suprafața construită și desfășurată

Suprafața construită a locuinței existente este de 65 mp

Suprafața desfășurată a locuinței existente este de 65 mp

Suprafața construită a locuinței propuse este de 102.34 mp

Suprafața desfășurată a locuinței propuse este de 248.31 mp

Suprafața construită cumulate din cadrul terenului este de 167.34 mp

Suprafața desfășurată cumulate din cadrul terenului este de 313.31 mp

d) principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Construcțiile noi propuse respecta prevederile din reglementările PUG și RLU aprobate de organele administrației locale, respectiv prevederile Codului Civil.

Distanța între clădiri va fi minim 4.00m.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va face liber din strada publică de pe latura sudică a amplasamentului.

Se propun două parcuri la nivelul solului dar și un garaj cu un loc de mașină în cadrul subsolului construcției nou propuse

Se propune prin acest PUD din punct de vedere urbanistic următoarele reglementări:

- POT max = 35%;
- CUT max = 0,70;
- Retrageri față de limita laterală: H/2 dar nu mai puțin de 5,00m;
- Retrageri față de limita posterioară: H/2 dar nu mai puțin de 5,00m;
- Retrageri față de aliniament: min. 5,00m, cu excepția laturii nordice pe segmentul [A,B], unde retragerea este de 1,90m
- Spațiu verde minim 25% din suprafața terenului

e) integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Clădirea propusă din punct de vedere compozițional se va orienta și va avea deschidere înspre viitoare grădina din sud, astfel încât să se amplaseze înspre partea nordică a amplasamentului, fiind în linie cu clădirea existentă, creând o compoziție ce se integrează în specificul local, cel al satului.

f) principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se păstrează clădirea existentă de pe parcelă – locuință unifamilială, care se va restaura. Aceasta va face parte din zona edificabilă reglementată prin acest PUD, având retragerea de 1,90m față de aliniamentul laturii nordice.

g) modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Conform planului de mobilitate urbanistică anexat acestei documentații, se propun circulații pietonale și carosabile strict în cadrul amplasamentului pentru a realiza amenajările exterioare.

Se menține accesul existent (auto și pietonal) din cadrul străzii.

h) principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Suprafața totală de spațiu verde propus la sol este de 2276,23mp, reprezentând 81 % din suprafața terenului. Se va propune o zonă de livadă și de grădina amenajată. De asemenea, pentru cele două locuri de parcare amplasate la sol s-a propus dale înierbate.

i) condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

j) soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Nu este cazul.

k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)

Nu este cazul.

l) solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor amenaja spatii verzi decorative pe parcela.

m) profiluri transversale caracteristice

Nu este cazul.

n) lucrari de sistematizare verticala necesare

Se vor realiza lucrari de sistematizare a terenului doar punctual in partea sudica a cladirii propuse.

o) regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenurilor)

Obiectivele se vor amplasa in perimetrul proprietatii conform plansei de mobilare urbanistica, respectand prevederile PUD propuse.

Constructiile vor avea inaltimea maxima la coama de 9.00m, avand regimul de inaltime S+P+1.

Indici urbanistici propusi conform PUG:

- POT max = 35%
- CUT max = 0.70

Indici urbanistici propusi in situatia de mobilare urbanistica:

- POTpropus = 5.98 %; POT max = 35%
- CUTpropus = 0.12; CUT max = 0.70

p) asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

In zona exista retele edilitare la care exista deja bransamente realizate precum:

- retea energie electrica
- retea publica de apa potabila

Se va face racordul la noile constructii pentru apa potabila cat si energie electrica la bransamentul existent. In ceea ce priveste canalizarea, in cadrul comunei este in dezvoltare canalizarea menajera. Asadar, pana la momentul finalizarii acesteia, se propune o fosa septica cu vidanjare.

Apa pluviala adunata de pe constructia propusa se va inmagazina si se va refolosi la udarea gradinii astfel incat aceasta nu se va deversa in cadrul fosei septice sau a viitorului canal menajer.

Incalzirea va fi prin pompa de caldura aer-apa.

De asemenea, se vor monta panouri fotovoltaice pe suprafata sarpantei casei propuse.

q) bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Funcțiune	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita existenta	65.00	2.32	65.00	2.32
Suprafata construita propusa	0.00	0.00	108.79	3.89
Suprafete carosabile	0.00	0.00	206.33	7.37
Suprafete parcare	0.00	0.00	0.00	0.00
Suprafete pietonale	0.00	0.00	211.86	7.57
Spatii verzi amenajate	2735.00	97.68	2208.02	78.86
TOTAL (Suprafata din CF)	2800.00	100.0	2800.00	100.00

Capitolul 5. CONCLUZII :

Prezentul PUD releva compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona și cadrul urban existent și faptul că amplasarea acestor obiective descrise anterior nu creează servituti pentru dezvoltarea urbanistică viitoare.

Regimul de construire :

Condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize .

Autorizarea:

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu avizul organelor administrației locale, ulterior aprobării PUD.

Observatie:

Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

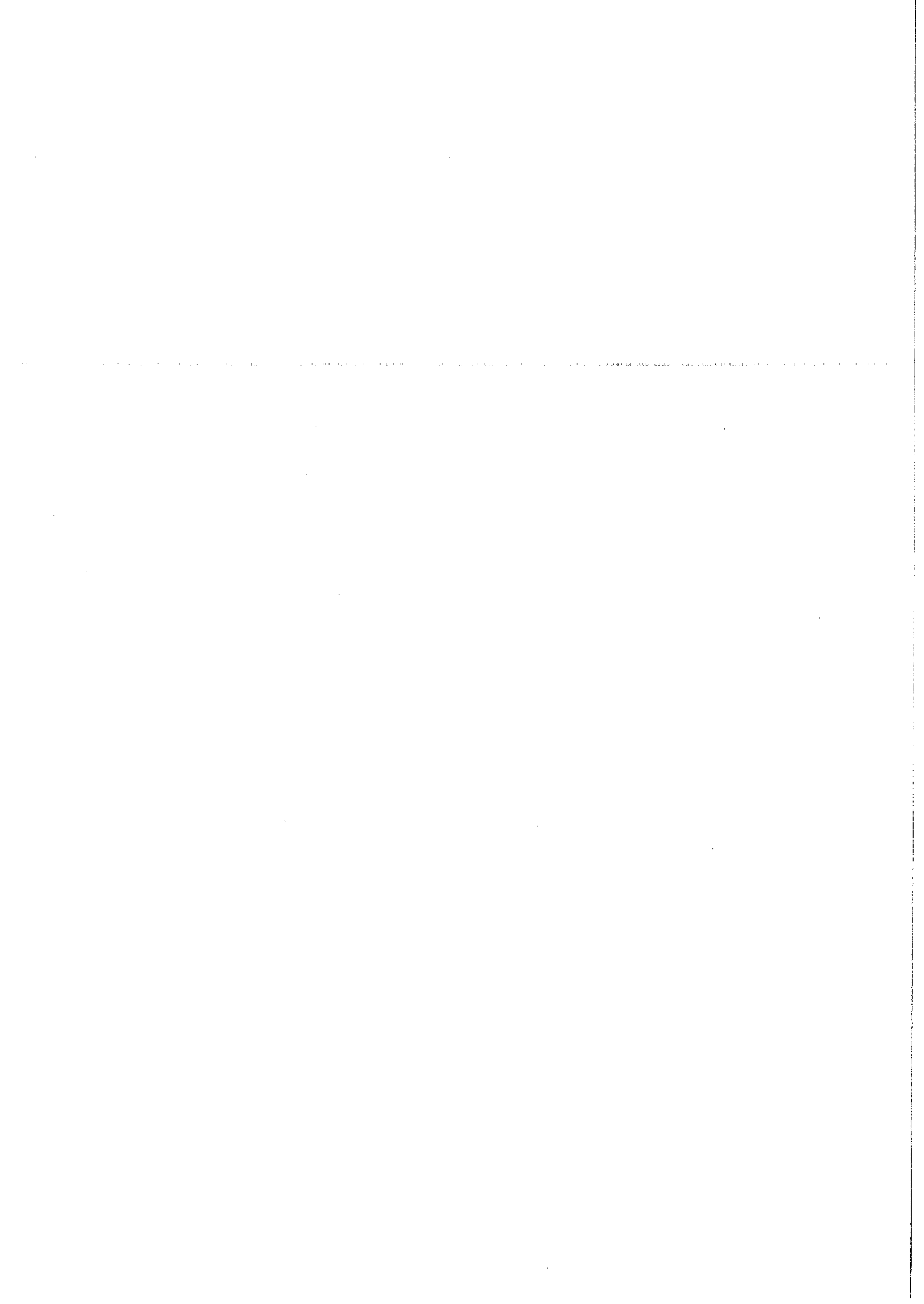
Capitolul 6. ANEXE :

Nu este cazul.

Data:
Octombrie 2023

Întocmit specialist RUR,
arh. Răzvan Manciuc





ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

MANCIU RAZVAN, cu domiciliul/sediul în județul _____, municipiul/orasul/comuna _____
satul _____, sectorul _____, cod postal _____ str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon _____
email _____

GALJANKO BENI, cu domiciliul/sediul în județul _____, municipiul/orasul/comuna _____
satul _____, sectorul _____, cod postal _____ str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon _____
email _____

înregistrată la nr. CAD/4/2023 din 14-10-2023

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 222/14.11.2023

pentru **Planul Urbanistic de Detaliu** pentru ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/oraș/comuna Căianu, nr. cadastral 51591.

Inițiator: MANCIU RAZVAN

Proiectant: RAM ARHITECTURA SI URBANISM

Specialist cu drept de semnătură RUR: MANCIU RAZVAN

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D./ P.U.Z : - teritoriul supus reglementării urbanistice este situat în intravilanul localității Vaida Căməraș, comuna Căianu;

- teritoriul studiat este delimitat astfel: la V și S: parcele agricole, la N și E: drumuri locale ;

- suprafața totală a teritoriului supus reglementării urbanistice este de: 2800mp;

REGLEMENTĂRI PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prevederi existente:

- UTR: Zona de locuințe și funcțiuni complementare UTR L, Subzona de locuințe existente UTR Le;;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire;
- H maxim în niveluri: D+P+E/ S+P+E și eventual mansardă cu condiția avizării și aprobării în prealabil a unei documentații PUD;;
- H maxim în metri (la coamă): 11,0 m;
- H maxim în metri (la cornișă): 6.5 m;
- retragerea minimă față de aliniament: În limita de 50,0 m de construibilitate, conform țesutului tradițional;

- retrageri minime față de limitele laterale: conform țesutului tradițional și cu respectarea Codului Civil; minim 6,0 m față de una dintre limitele laterale, respectiv 1/2 din H, dar nu mai puțin de 3,0 m față de cealaltă;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim H construcție, dar nu mai puțin de 5,0 m
- POT max: 35;
- CUT max: 0.70;
- Circulații și accese: Din drumul local, stradă a localității;

Echipare tehnico-edilitară

- Alimentare cu apă: există branșament la construcția existentă;
- Energie electrică: există branșament la construcția existentă;
- Canalizare: nu există;
- Încălzire: nu este cazul.

Prevederi propuse:

- UTR: Zona de locuințe și funcțiuni complementare UTR L, Subzona de locuințe existente UTR Le;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire;
- H maxim în niveluri: S+P+1;
- H maxim în metri (la coamă): 11,0 m;
- H maxim în metri (la cornișă): 6.5 m;
- retragerea minimă față de aliniament: 5,00m (edificabil);
- retrageri minime față de limitele laterale: 1,90 m respectiv 5,0 m față de latura nord (edificabil); 5,0 m față de limita sud (edificabil);
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5, 0 m (edificabil);
- POT max: 35; POT realizat: 6,21;
- CUT max: 0.70; CUT realizat: 0,10;
- circulații și accese: din drumul local, strada localității;

Echipare tehnico-edilitară

- Alimentare cu apă: extindere rețea existentă pe teren;
- Energie electrică: extindere rețea existentă pe teren;
- Canalizare: fosă septică vidanjabilă, soluție temporară până la finalizarea rețelei localității;
- Încălzire: în sistem local (electric prin pompă 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 2023-11-09 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 construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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

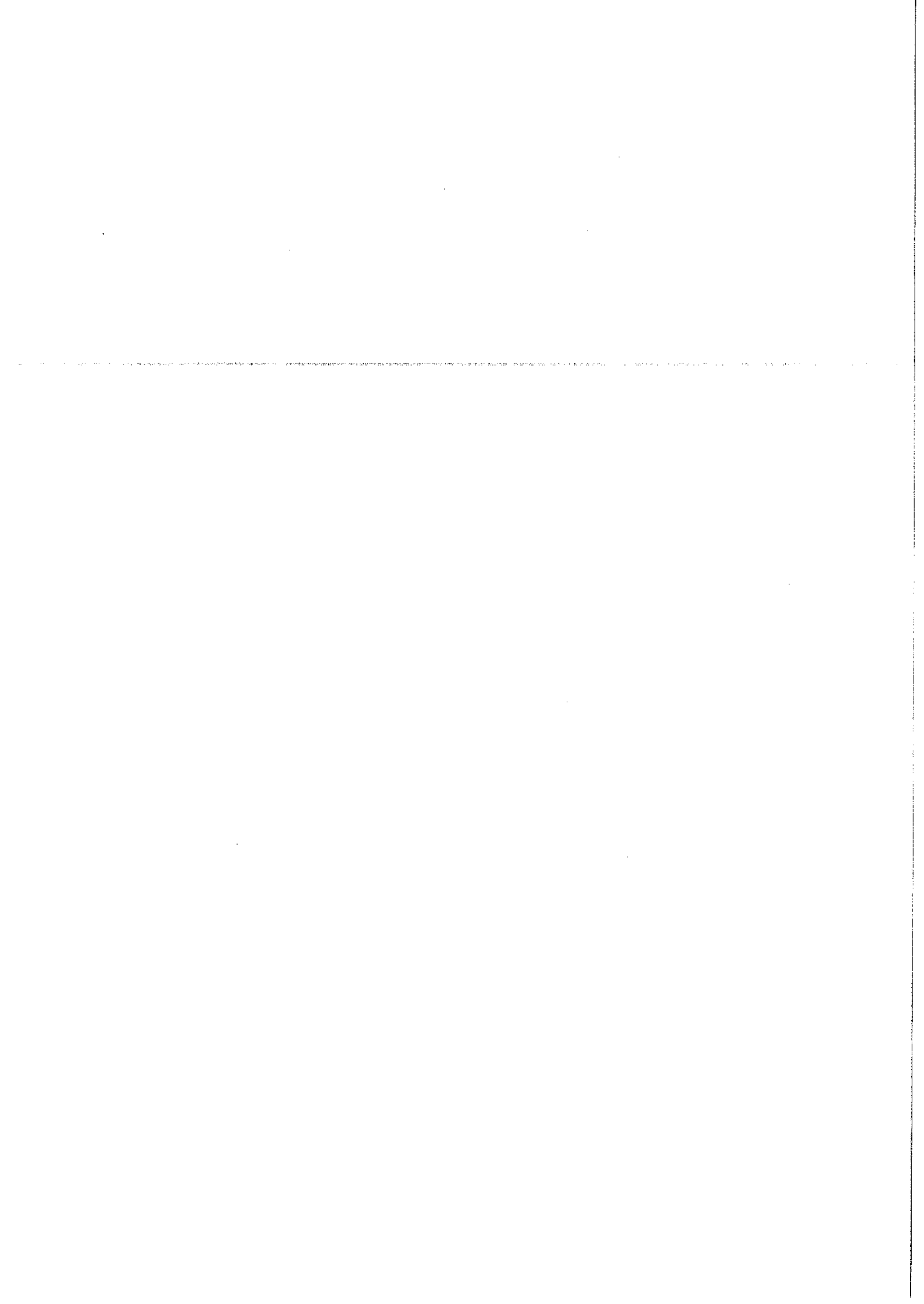
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 777 din 2023, emis de Consiliul Județean Cluj.

Arhitect Șef,

Digitally signed by: Salanta
Claudiu
Date: 14.11.2023 12:09:33
Reason: Emitere document

Întocmit,

Digitally signed by: Sanda Rusu
Date: 13.11.2023 14:38:15
Reason: Emitere document



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
PREȘEDINTE
Nr. 21152 / 2023

Spre știință:
comuna CĂIANU

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 777 din 31.05.2023

În scopul:
ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN

Ca urmare a cererii adresate de GAL-JANKO BENI, cu domiciliul în județul () municipiul ()
cod poștal (), strada () nr. (), bl. (), sc. (), et. (), ap. (), telefon/fax (), e-
mail (), înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 21152 din 19.05.2023,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna CĂIANU, sat VAIDA-CAMARAS, cod poștal (),
nr. (), bl. (), sc. (), et. (), ap. () identificat prin extras de carte funciară nr. 51591 Căianu

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Căianu nr. 11/16.03.2018,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1. În conformitate cu prevederile P.U.G. Comuna Căianu, cu extrasul CF nr. 51591 Căianu, imobilul
este situat în intravilanul comunei Căianu, localitatea Vaida-Cămăraș.

1.2. Imobilul este proprietate privată, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 51591
Căianu.

Branșamentele și racordurile la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, canalizare, electricitate,
gaze, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al comunei Căianu conform
anexei la H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al
municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj.

1.3.

1.3.1. Servituți care afectează terenul: nu este cazul

1.3.2. Dreptul de preemțiune: nu este cazul.

1.3.3. Zona de utilități publice: zona de utilitate publică a drumului local.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: curți construcții, arabil conform extrasului de carte funciară pentru informare
nr. 51591 Căianu.

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

Conform PUG Căianu, zona de locuințe și funcțiuni complementare (L), subzona locuințe existente (Le)

Caracterul zonei:

Zonă preponderent rezidențială, tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată din una până la
maxim două construcții cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și terenul utilizat agricol. De regulă,
parcelele au o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori
fructiferi, raportul între latura scurtă și latura lungă fiind de minim 1 la 5. Zona cuprinde și dotările
necesare, complementare locuirii, precum activități productive, mici întreprinzători, comerț, servicii,
turism și altele asemănătoare cât și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării zonei. Zona
de locuire și funcțiuni complementare este constituită din subzona locuințe și funcțiuni

complementare existente (Le) și subzona locuințe și funcțiuni complementare propuse (Lp).

Condiționări generale:

- În UTR "Le"- locuințe existente - se aplică reglementările de mai jos
- În UTR "Lp"- locuințe propuse - Pentru U.T.R.- urile prevăzute a fi echipate cu locuințe propuse Lp se instituie interdicție de construire până la elaborarea P.U.Z. în vederea stabilirii tramei stradale, parcelării și a indicatorilor urbanistici de constructibilitate care sa respecte prevederile din regulamentul aferent Le cu subzone Is, după caz.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, precum și amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă;
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din expertize geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele 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 conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, 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;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- Autorizarea oricărui tip de lucrări propuse a se executa în cadrul zonele de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonele protejate cu valori arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj;
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General, marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie regim de protecție iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior avizării acestora de către Instituția Arhitectului-șef al județului;
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

Servituți

Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale și/sau a documentațiilor topocadastrale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

Utilizare funcțională

- utilizări permise: gospodărie formată din maxim două unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente

- cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
- o maxim 250 mp - Suprafața construită desfășurată pe unitate locativă (locuință);
 - o maxim 250 mp - Suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie;
 - Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
 - utilizări admise cu condiționări: funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.
 - Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la "utilizări admise". În cazul mansardărilor, Suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);
 - 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.) amplasate la minim 10,0 m de locuințe, cu condiția respectării normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz;
 - Se admit condiționat următoarele funcțiuni complementare locuirii:
 - o Construcții comerciale: comerț cu amănuntul/de detalii, unități mici de alimentație publică de zi, servicii dimensionate la nivel de atelier;
 - o Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie;
 - o Construcții de învățământ: creșe, grădinițe, școli;
 - o Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri;
 - o Construcții de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice;
 - o Construcții pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară - lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, producție nealimentară, ș.a. - prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, ș.a. prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi ș.a.);
- Cu respectarea următoarele condiții:
- suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 250,0 mp, cu excepția construcțiilor de sănătate și a celor de învățământ care vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare;
 - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
 - să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
 - elaborarea/avizarea și aprobarea unui PUD pentru construcțiile comerciale, de învățământ, de turism;
 - Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări admise" și la "utilizări admise cu condiționări" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);
 - În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - o rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - o rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, comunicații, gaze naturale, termoficare, canalizare menajeră și/sau pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - o stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;

o construcțiilor și panourilor publicitare;

- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor. Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

- Clădirile sau părțile de clădirile existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și „Caracteristici ale parcelelor”.

- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.

- utilizări interzise:

- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative; Locuințe semicolective și colective;

- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări"; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatați agricole;

- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;

- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;

- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.

2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Căianu.

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde **OBLIGATORIU** documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea intervenției.

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.

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al

Comunei Ciurila, în vigoare, pentru regimul de înălțime propus este necesară elaborarea și avizarea în prealabil a unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu.

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

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

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate definită drept zona de 50,0 m de la limita parcelei cu domeniul public (aliniament); În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni (maxim 10,0 mp) necesare funcționării gospodăriei; Realizarea de construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul;

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:

- o Pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășină să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;

- o Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;

- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe cele două laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos;

- În zonele noi constituite se va respecta o aliniere de 13,0 m din axul drumului național, 12,0 m din axul drumului județean, de 10,0 m din axul drumului comunal și de 8,0 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului;

- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

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

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor: 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. 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. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:

- față de liziera pădurii minim 25,0 m;

- față de limita albă a cursurilor de apă minim 5,0 m (2,0*m) dacă lățimea albă a cursurilor de apă este sub 10,0 m, minim 15,0 m (3,0*m) dacă lățimea albă a cursurilor de apă este între 15,0-50,0 m, minim 20,0 m (5,0*m) dacă lățimea albă a cursurilor de apă este peste 51,0 m - *distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.

- față de diguri minim 4,0 m; față de lacuri 5,0 m;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu domeniul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei opuse aliniamentului;

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limita de 0,6 m față de

ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan;

- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 15,0 m față de această limită.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare; Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,0 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;

- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

(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:

- Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/installațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă lecturarea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scăriilor.

- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Se recomandă menținerea și preluarea prispei, închise sau deschise, realizate din lemn, piatră sau cărămidă.

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.

- Fațadele - Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public. 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 50% din suprafață. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Materialele de finisaj pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieți, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră ș.a.; Se interzice utilizarea inoxului, balustrărilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuieților pe bază de ciment, a tencuieților decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului. Ornamente pe fațadă - La clădirile

existente se interzice eliminarea/placarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri, ș.a.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. 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.); Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia. Tâmplării (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc, o impun, se va putea utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente valoroase, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culorile admise pentru vopsirea tâmplărilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neinglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

- Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale. Panta acoperișului va fi între 40°-60° la clădirile principale, cu excepția lucarnele. 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. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și realizarea acestor în zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindriță, paie, stuf sau tablă fâțuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorile stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran. Streășina va avea o pазie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit. Coșurile de fum vor fi din piatră, 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 cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

- Spațiile publice - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de

trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

(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):

• Regimul de înălțime admis este:

o Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);

o Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

o Demisol + Parter + Etaj (D+P+E) sau Subsol + Parter + Etaj (S+P+E) și eventual mansardă cu condiția avizării și aprobării, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

• Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;

• Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

• În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;

• Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării:

- POT maxim: 25 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

35 % - pentru restul funcțiilor

- CUT maxim: 0,5 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

0,7 - pentru restul funcțiilor

(nu intră în calcul spațiile tehnice și de depozitare, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m supratean)

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor:

• Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

o Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu:

1.000 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă

1.500 mp pentru o gospodărie cu două unități locative

1.000 mp pentru funcțiunile complementare locuirii

o frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite;

• Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru Suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă);

• Realizarea de construcții pe parcele existente 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 acestora, 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; Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului;

• Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

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.);

Condiții de echipare edilitară:

• Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la

rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de caldizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streășini; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub stresini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Bransamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de bransament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a bransamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limitele de proprietate;
- Salubritate - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu puștele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- Realizarea rețelele edilitare - 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; 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, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de

amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Spații verzi:

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din Suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de față și va fi amenajat cu vegetație;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,0 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejdie; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

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

Condiții de acces și circulație:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 3,5 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- 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.

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile;

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

- 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;

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim unui loc de parcare per gospodărie; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asflatarea acestora; 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;

- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:

o un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.

o un loc de parcare la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete.

o un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.

- 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 locuințelor.

- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.

- 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.

Servituți:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale și/sau a documentațiilor topocadastrale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Se va elabora o documentație de urbanism faza PUD în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUD GM-009-2000:

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

- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo 70)
- HCL Căianu pentru realizarea de bransamente / racorduri noi la strada localității, după caz
- Aviz amplasament SC ELECTRICA SA
- Aviz geotehnic preliminar
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
- Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR
- P.U.D.-ul se va supune aprobării prin H.C.L. Căianu ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al județului Cluj

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:
ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII
Lucrărilor de Construire Locuință S+P+1E, Amenajări Exterioare, Împrejmuire
TEREN

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE
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, 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 apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) *avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu cu încadrare în prevederile H.G.R. nr. 571/2016

protecția civilă

sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

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

- H.C.L. Primăria Comunei Căianu pentru realizarea de bransamente/racorduri noi la rețelele edilitare în zona străzii localității, după caz

- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTOE/DTAC (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.

- Acordul vecinilor exprimat în formă autentică în cazul în care împrejmuirea se realizează pe limita de proprietate

- P.U.D. avizat și aprobat conform Legii (plan reglementări urbanistice și H.C.L. Căianu de aprobare)

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

- Studiu geotehnic verificat la cerința „A1”

- Studiu de integrare în specificul arhitecturii locale

- Raport privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr. 372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanță: clasa energetică, consumul total specific de energie primară, indicele de emisii echivalent CO₂, consumul total specific de energie din surse regenerabile

- Verificator tehnic

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

- nu este cazul.

f) *Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):*

- Pentru Autorizație de Construire

- Pentru Timbru de arhitectură

- Dovadă înregistrare OAR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,

ARHITECT ȘEF,

~~Alin TISE~~

Simona GACI

~~arh. Claudiu-Daniel
SALANTA~~

ȘEF SERVICIU,

Întocmit/Redactat
Roxana-Cristea

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTE,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

ARHITECT ȘEF,

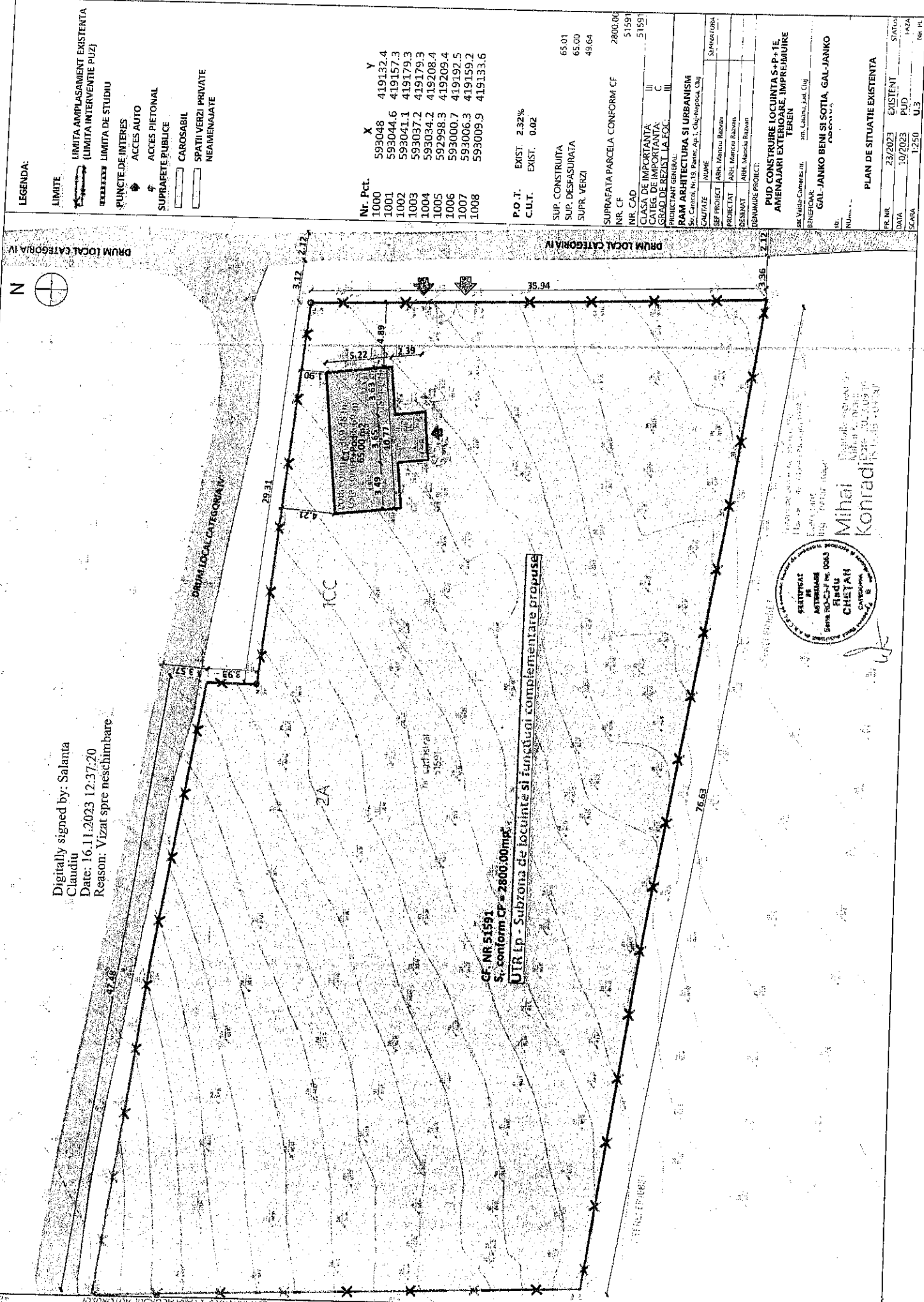
Întocmit/Redactat

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Digitally signed by: Salanta
 Claudiu
 Date: 16.11.2023 12:37:20
 Reason: Vizat spre neschimbare



Nr. Pct.	X	Y
1000	593048	419132.4
1001	593044.6	419157.3
1002	593041.1	419179.3
1003	593037.2	419179.3
1004	593034.2	419208.4
1005	592998.3	419209.4
1006	593000.7	419192.5
1007	593006.3	419159.2
1008	593009.9	419133.6

P.O. T. EXIST. 2.32%
 C.U.T. EXIST. 0.02

SUP. CONSTRUITA 65.01
 SUP. DESFASURATA 65.00
 SUPR. VERZI 49.64

SUPRAFATA PARCELA CONFORM CF 2800.00
 NR. CF 51591

NR. CAD 51591
 CLASA DE IMPORTANTA III
 CATEG. DE IMPORTANTA C
 GRAD DE BZEST. LA POC. III

PROIECTANT GENERAL RAM ARHITECTURA SI URBANISM
 Str. Căminul Nr 19 Patru, Cp. 1, Cămpulung, Cluj

CAUTALE	NUME	SEMNAIURA
PROIECTANT	ARH. Marius Razvan	
DESEINAT	ARH. Marius Razvan	
DESEINARE PROIECT	ARH. Marius Razvan	

PUD CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1E
 AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE
 TEREN

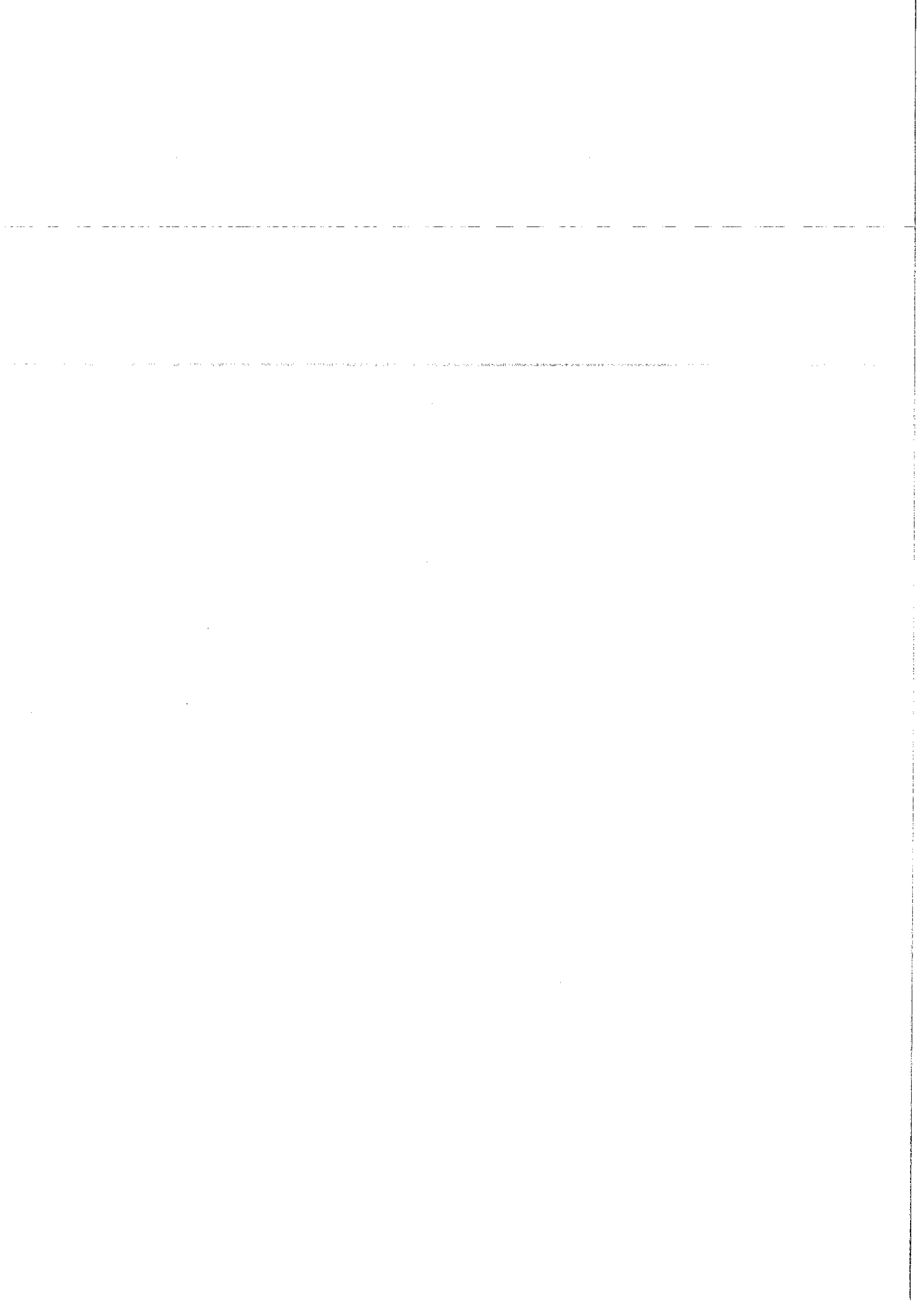
Beneficiar GAL-JANKO BENI SI SOTIA, GAL-JANKO
 nr. Laban, jud. Cluj

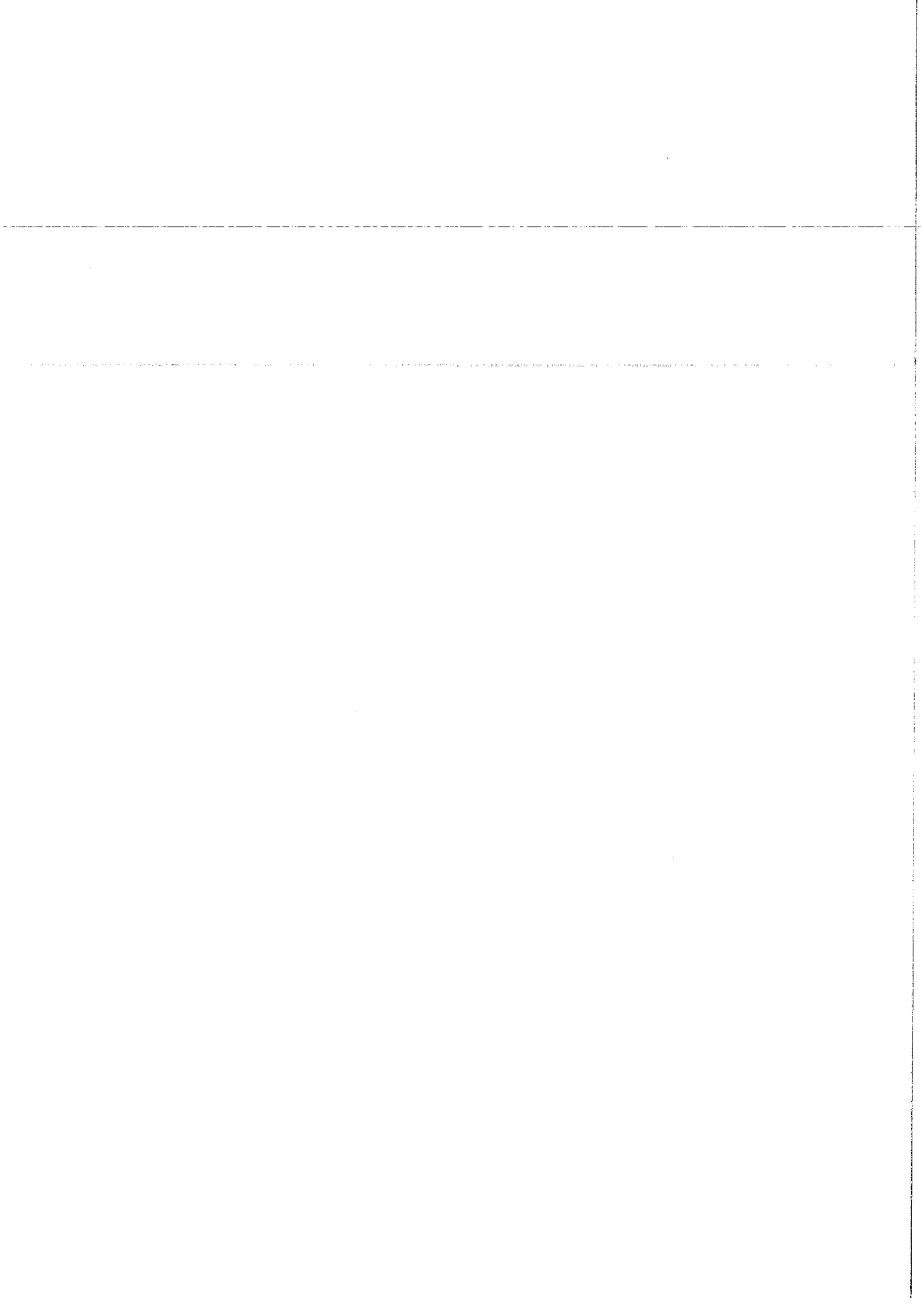
PLAN DE SITUATIE EXISTENTA

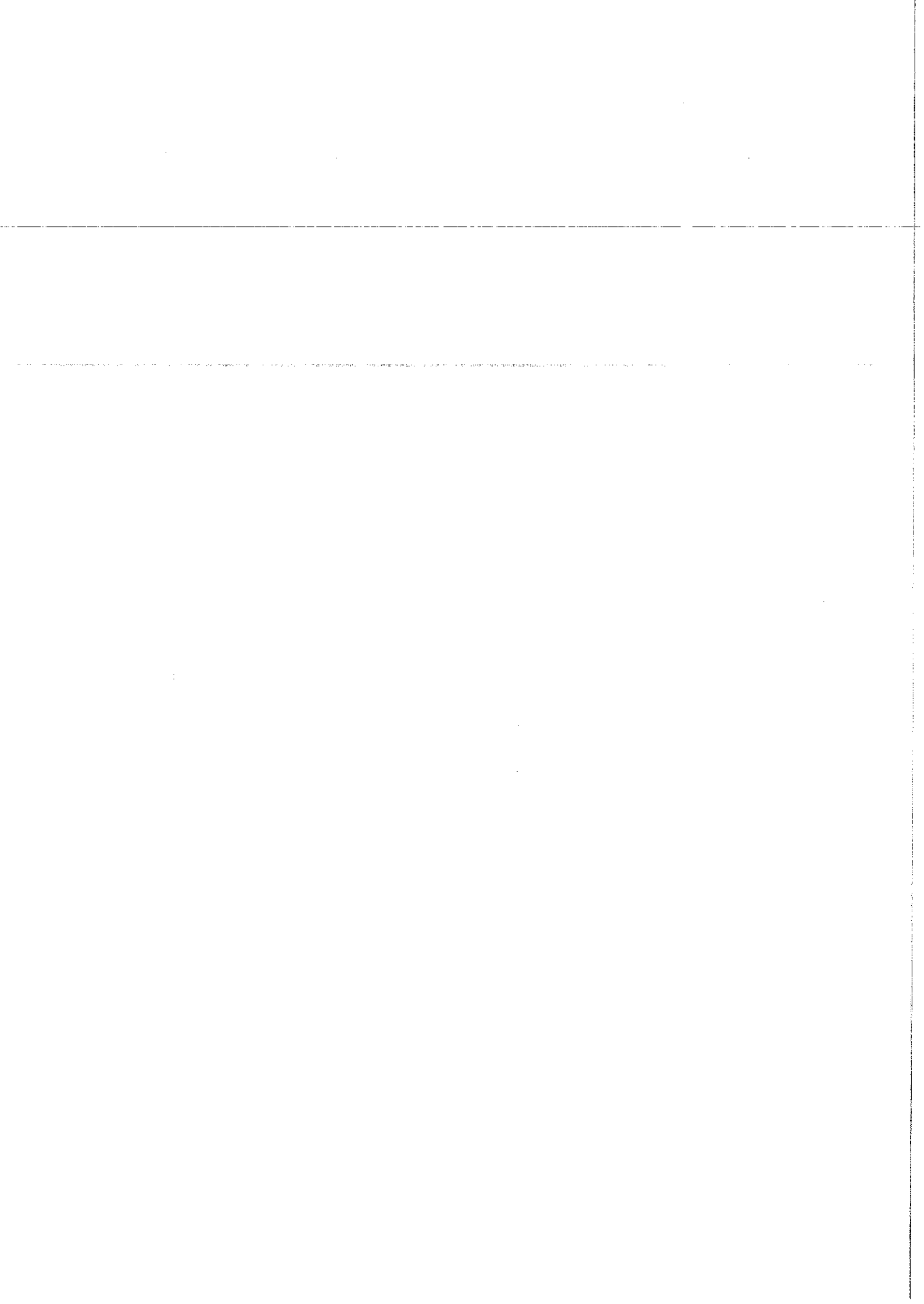
PR. NR.	STADIU	STATUS
23/2023	EXISTENT	
10/2023	PUD	HZA
SCARA	1:250	U3

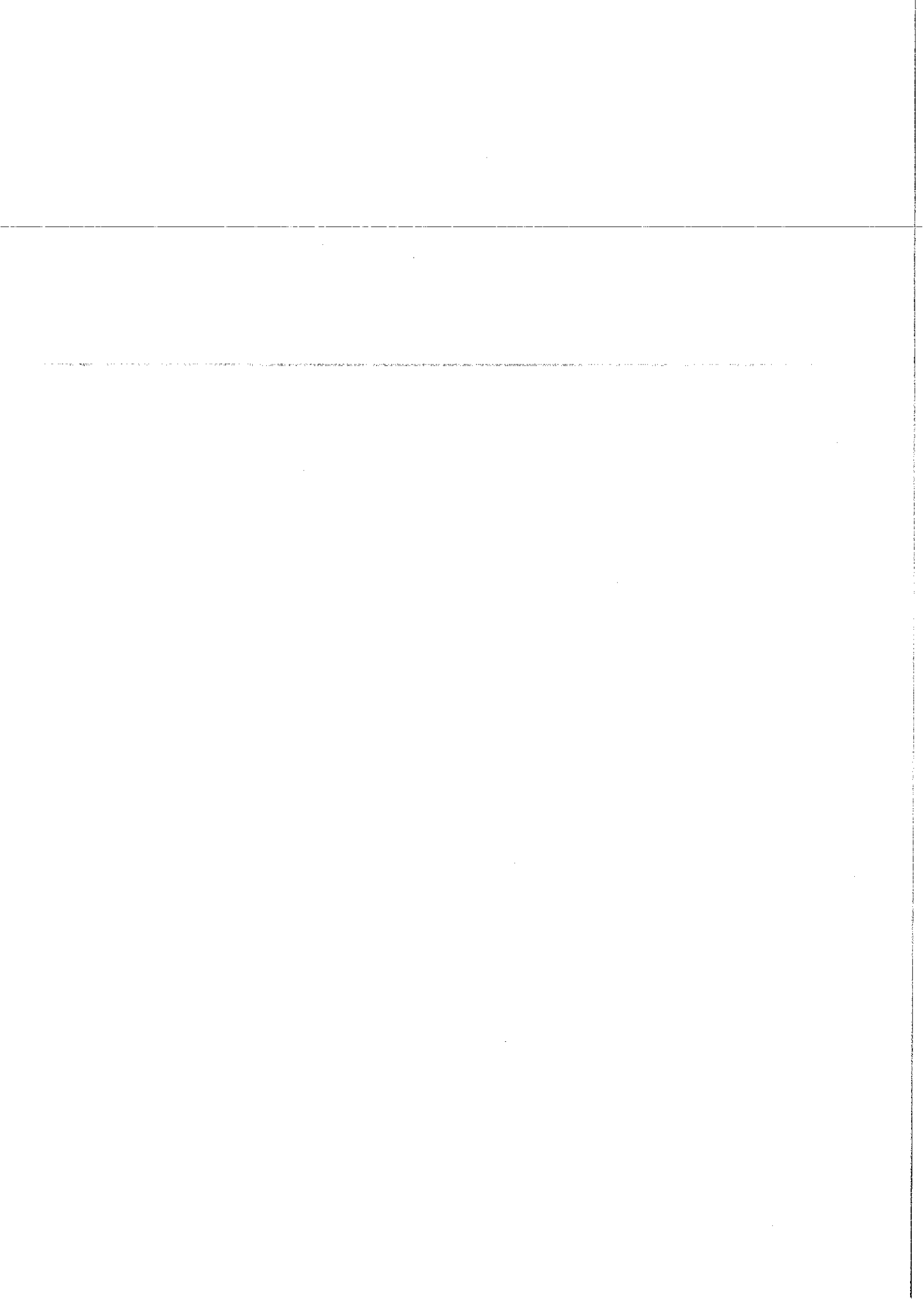


Mihai Konradin
 Konradin Mihai Konradin
 Nr. 1003, Categorie 2, B, E, F

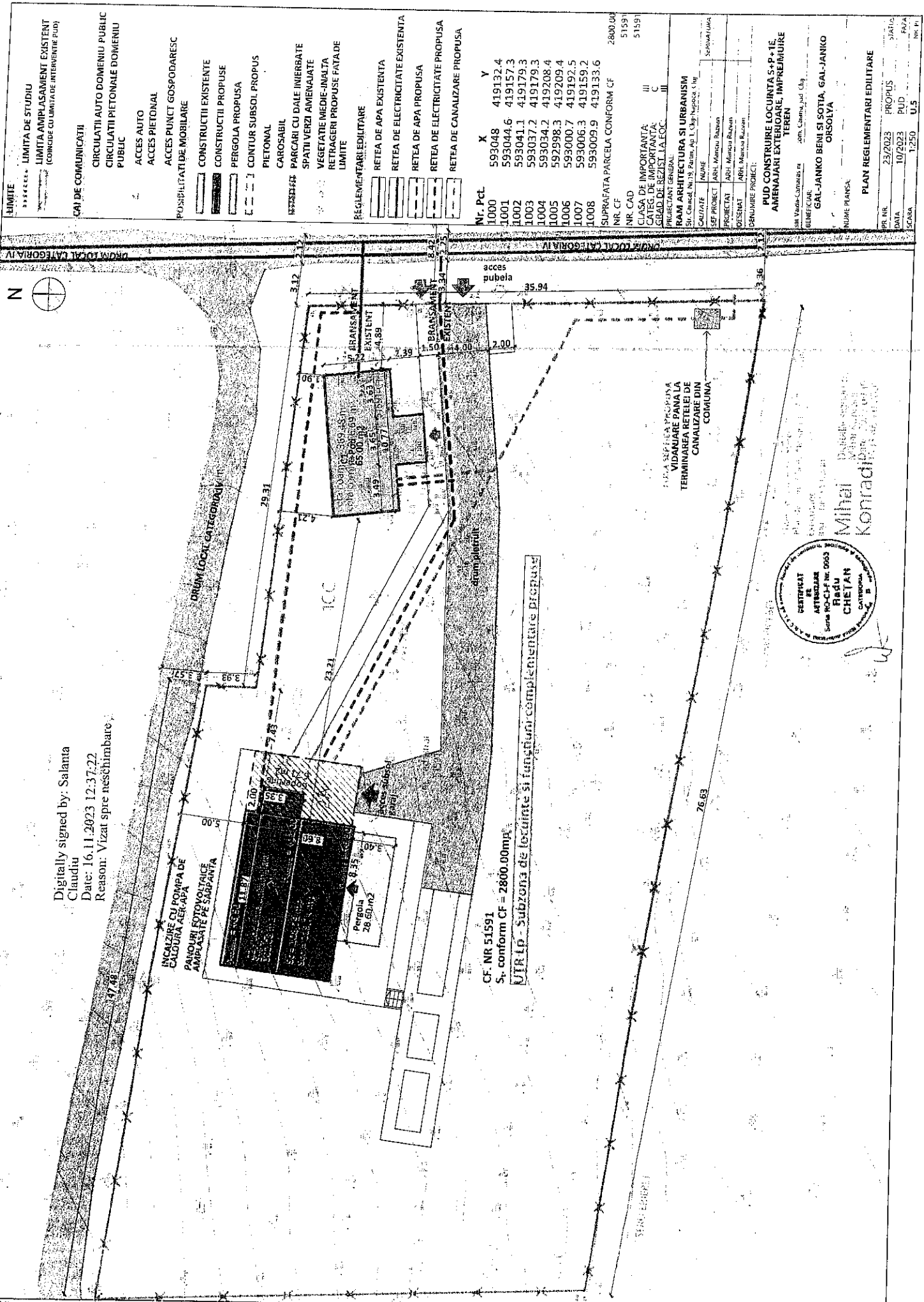








Digitally signed by: Salama
 Claudiu
 Date: 16.11.2023 12:37:22
 Reason: Vizat spre neschimbare.



CF. NR 51591
 S_c conform CF = 2800.00m²

UTR Ip - Subzona de locuinte si functii complementare propuse



Mihail Konradov
 Arhitect
 Nr. Registrare 0053

POZA A SECELUI PE PLANUL
 VIDUARE PANA LA
 TERMINAREA RETELEI DE
 CANALIZARE DIN
 COMUNA

LIMITE
 LIMITA DE STUDIU
 LIMITA AMPLASAMENT EXISTENT
 (COINCIDE CU LIMITA DE INTERVENȚIE PUI)

CAI DE COMUNICATII
 CIRCULATII AUTO DOMENIU PUBLIC
 CIRCULATII PIETONALE DOMENIU PUBLIC
 ACCES AUTO
 ACCES PIETONAL
 ACCES PUNCT GOSPODARESC
 POSIBILITATE DE MOBILARE

CONSTRUCTII EXISTENTE
 CONSTRUCTII PROPUSE
 PERGOLA PROPUSE
 CONTUR SURSOL. PROPUS
 PIETONAL
 CAROSABIL
 PARCARI CU DALE INERSTATE
 SPATII VERZI AMENAJATE
 VEGETATIE MIEDE-INALTA
 RETRAGERI PROPUSE PATA DE
 LIMITA

REGLAMENTARILE DITARE
 RETEA DE APA EXISTENTA
 RETEA DE ELECTRICITATE EXISTENTA
 RETEA DE APA PROPUSE
 RETEA DE ELECTRICITATE PROPUSE
 RETEA DE CANALIZARE PROPUSE

Mr. Pct. X Y
 1000 593048 419132.4
 1001 593044.6 419157.3
 1002 593041.1 419179.3
 1003 593037.2 419179.3
 1004 593034.2 419208.4
 1005 592998.3 419209.4
 1006 593000.7 419192.5
 1007 593006.3 419159.2
 1008 593009.9 419133.6

NR. CF 2800.00
 NR. CAD 51591
 NR. CAD 51591

CLASA DE IMPORTANTA: III
 CATEG. DE IMPORTANTA: III
 GRAD DE REZIST. LA EOC: III

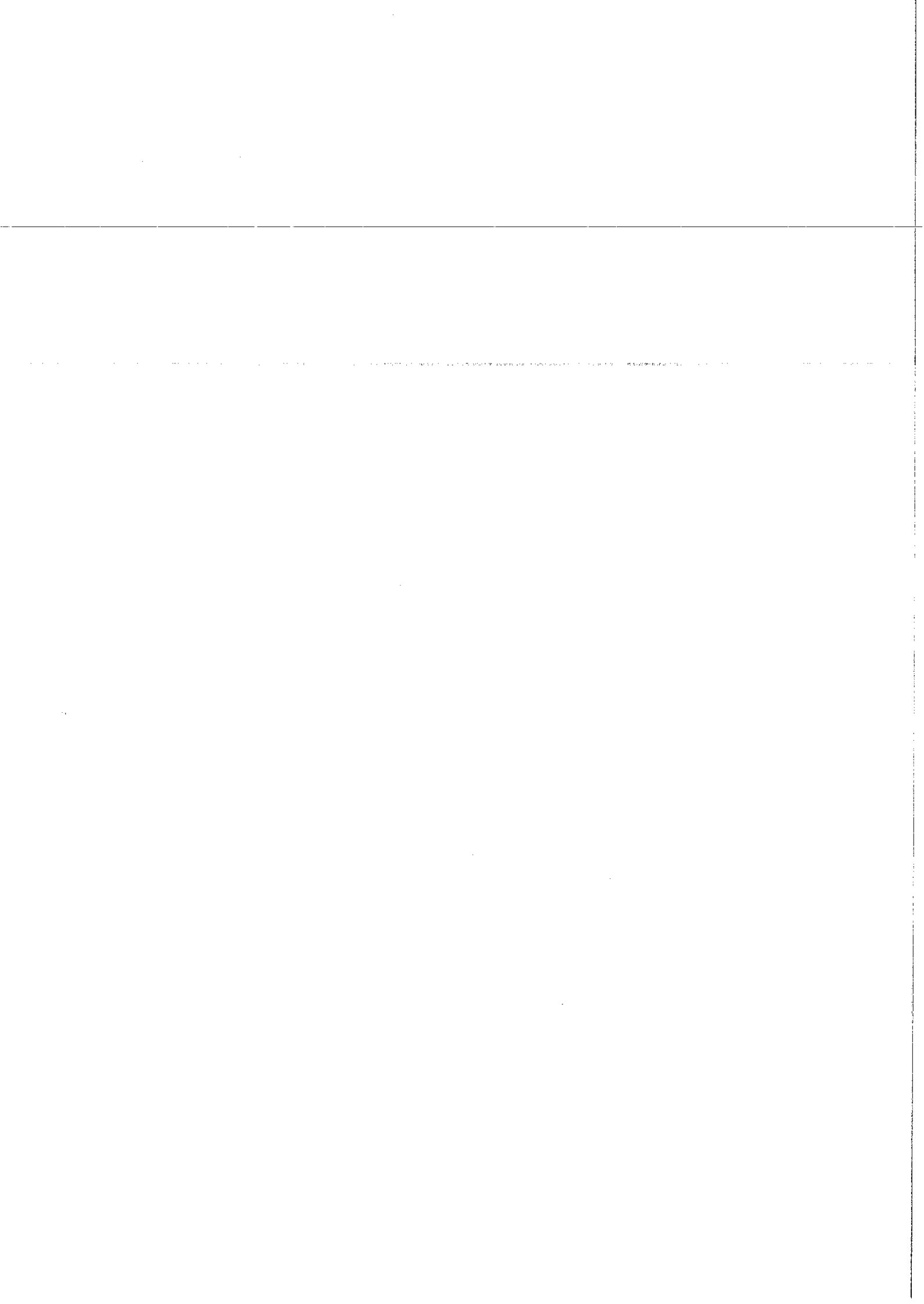
PROIECTANT GENERAL
 RAM ARHITECTURA SI URBANISM
 Str. Cămin, Nr.19, Parohia, Ap. 1, Cluj-Napoca, Cluj
 CALITATE MUZE
 SFF PROIECT ARH. Mircea Năsoian
 PROIECTAT ARH. Mircea Năsoian
 DISENAT ARH. Mircea Năsoian
 BENEFICIAR BENUIMIRE PROIECT:

PUI CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+TE.
 AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREMIUIRE
 TEREN
 Str. Văduș-Cămin, Nr. 19, Cluj-Napoca, Cluj

PR. NR. 23/2023
 DATA 10/2023
 SCALA 1:250
 PLAN P. U.S.

PLAN REGLEMENTARI EDITARE







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51591 Căianu

Nr. cerere 52736
Ziua 12
Luna 03
Anul 2024

Cod verificare
100165177020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vaida-Camaras, Nr. 330, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51591	2.800	Teren împrejmuit; IMOBIL PATIAL IMPREJMUIT CU GARD DE LEMN SI PLASA

Construcții

Crt	Nr cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51591-C1	Loc. Vaida-Camaras, Nr. 330, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Casa de locuit construita in anul 1957 cu regim de inaltime P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86958 / 26/04/2023		
Act Notarial nr. 240, din 25/04/2023 emis de Fuchs Tunde;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GAL-JANKO BENI, si sotia 2) GAL-JANKO ORSOLYA, ca bun comun	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

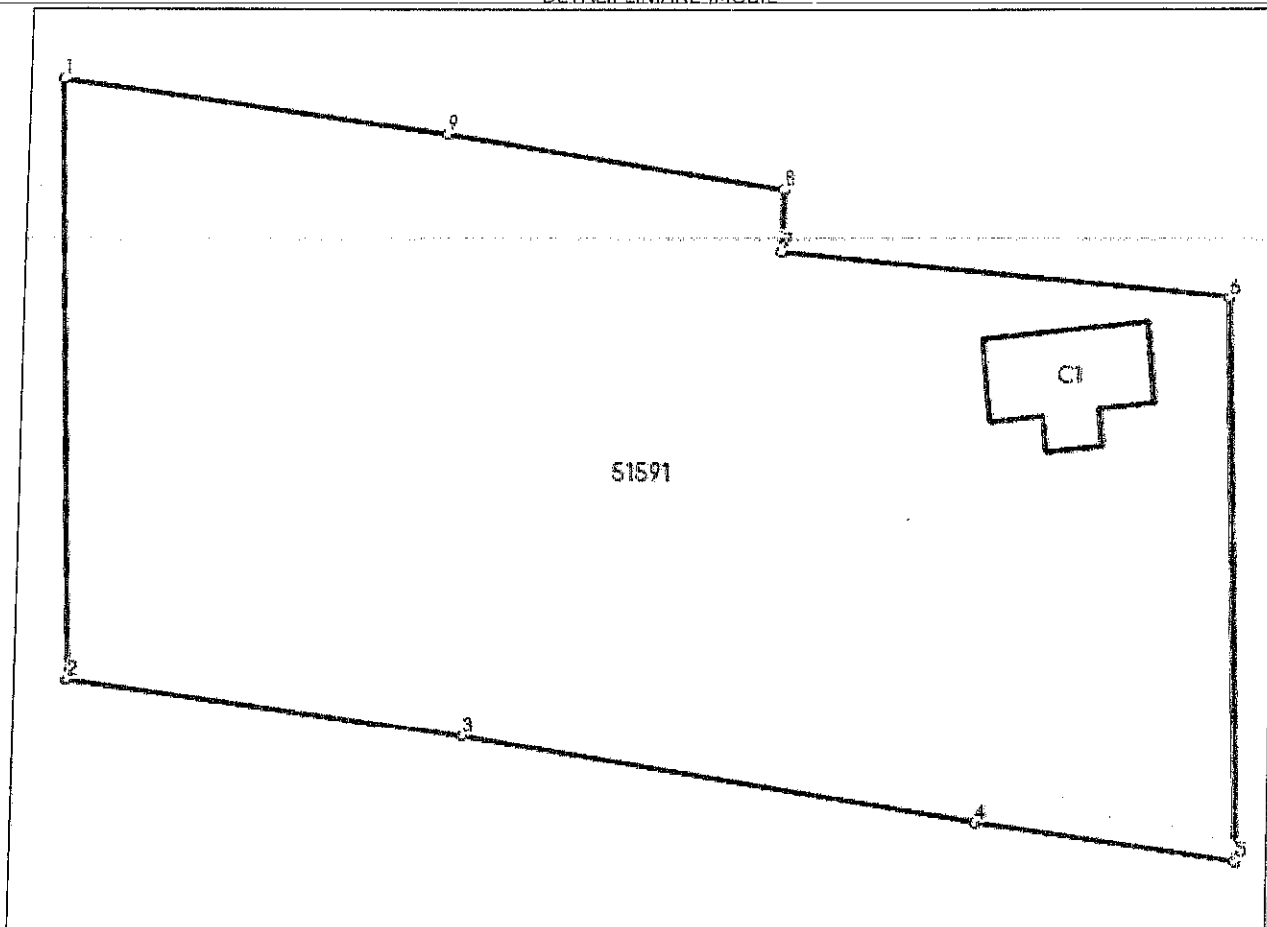
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51591	2.800	IMOBIL PATIAL IMPREJMUIT CU GARD DE LEMN SI PLASA

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	434	4	100	-	
2	arabil	DA	2.366	4	101	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51591-C1	construcții de locuințe	65	Cu acte	S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Casa de locuit construita in anul 1957 cu regim de inaltime P.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	38.118
2	3	25.834

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	33.816
4	5	16.993
5	6	35.944
6	7	29.311
7	8	3.921
8	9	22.358
9	1	25.136

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/03/2024, 09:50

