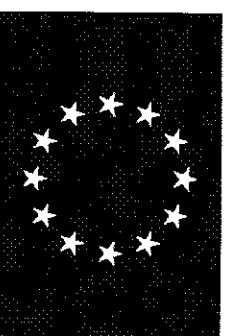




ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA CĂIANU
Comuna Căianu nr. 48; Cod postal: 407120,
Telefon: +40-264280007, FAX: +40-264280027
E-mail: contact@primariacaiannu.ro, Cod fiscal: 4288217



nr. din 04.10.2022

avizat

Secretar general UAT
Vladimir Toda

**PROIECT LA
HOTĂRÂREA NR. _____ din 28.10.2022**

privind aprobarea documentației P.U.D. privind elaborare documentație P.U.D. și documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construire casă familială P+E; bransamente/racorduri la utilități, împrejmuire perimetrală la teren, anexă gospodărească, amenajări exterioare, generat de imobilul teren identificat ărin extrasul de carte funciară nr. 50318 Căianu, amplasat în comuna Căianu, sat Căianu Vamă, jud. Cluj

Primarul Comunei Căianu, Daniel Crișan

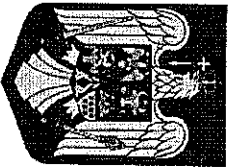
Avand in vedere:

- cererea numărul 4920 din 29.09.2022 depusă de Bujor Valentin pentru aprobarea documentației P.U.D. privind elaborare documentație P.U.D. și documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construire casă familială P+E; bransamente/racorduri la utilități, împrejmuire perimetrală la teren, anexă gospodărească, amenajări exterioare, generat de imobilul teren identificat ărin extrasul de carte funciară nr. 50318 Căianu, amplasat în comuna Căianu, sat Căianu Vamă, jud. Cluj, proiectant S.C. ARH TEAM EXCELLENCE S.R.L.-D., arh. Florina Nicoleta Florian
- avizul favorabil nr. 143/20.07.2022 emis de Consiliul Județean Cluj, Direcția de Urbanism și Amenajare a teritoriului- Arhitect-șef.
- raportul Secretarului General al comunei Căianu

În temeiul prevederilor art. 129 alin (6) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

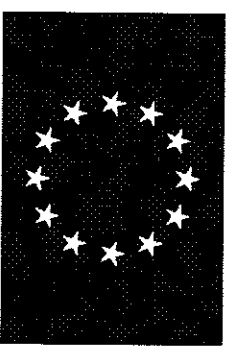
INIȚIEZ URMĂTORUL PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art.1 Se aprobă documentația: Plan Urbanistic de Detaliu privind elaborare documentație P.U.D. și documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construire casă familială P+E; bransamente/racorduri la utilități, împrejmuire perimetrală la teren, anexă gospodărească, amenajări exterioare, generat de imobilul teren identificat ărin extrasul de carte funciară nr. 50318 Căianu, amplasat în comuna Căianu, sat Căianu Vamă, jud. Cluj ,beneficiar Bujor Valentin, proiectant S.C. ARH TEAM EXCELLENCE S.R.L.-D., arh. Florina Nicoleta Florian, în conformitate cu proiectul anexat prezentei hotărâri.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA CĂIANU

Comuna Căianu nr. 48; Cod postal: 407120,
Telefon: +40-264280007, FAX: +40-264280027
E-mail: contact@primariacaianu.ro, Cod fiscal: 4288217



- Art.2 Documentația de urbanism are valabilitate 2 ani de la data adoptării prezentei.
Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarul comunei Căianu.
Art.4. Pentru comunicarea prezentei hotărâri, în condițiile legii, se încredințează secretarul comunei Căianu.

Inițiator,
Primar,
Daniel Crășan

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

CONSTRUIRE CASA FAMILIALA, P+E; BRANSAMENTE /
RACORDURI LA UTILITATI; IMPREJMUIRE PERIMETRALA TEREN;
AMENAJARI EXTERIOARE

JUDETUL CLUJ, COMUNA CAIANU, SATUL CAIANU-VAMA, NR. 28 A

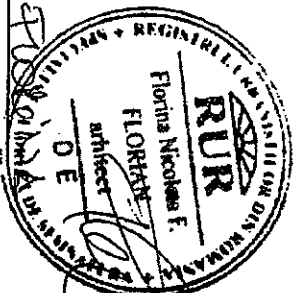
Proiect: 018 / 2021

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant general: S.C. ARH TEAM EXCELLENCE S.R.L.-D.

Beneficiar: BUJOR VALENTIN

Semnături



ARH. OREB. FLORENTI
SAS. STEFANA GABUTA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefana Gabuta', written over the printed name.

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE

Cuprins

A. PIESE SCRISE.....	
1. INTRODUCERE.....	
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	5
2.1. Concluzii din documentații elaborate.....	5
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD.....	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.....	5
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți.....	5
3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere.....	5
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.....	6
3.5. Destinația clădirilor.....	6
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	7
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.....	7
3.8. Adâncimea apei subterane.....	7
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei.....	7
3.10. Analiza fondului construit existent.....	7
3.11. Echiparea existentă.....	8
4. REGLEMENTĂRI.....	
4.1. Obiective noi solicitate prin temă.....	8
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	8
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....	8
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	8
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.....	9
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.....	9
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	9
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.....	10
4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta.....	10
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluarilor.....	10
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....	10
4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	10

4.13. Profileuri transversale specifice	11
4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală	11
4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)	11
4.16. Coeficientul de utilizare al terenului	12
4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)	12
Alimentarea cu caldura a imobilului	12
Instalații de telecomunicații	12
4.18. BILANT TERITORIAL	13
5. Concluzii	13
6. Anexe	13
B. PIESE DESENATE	14
Încadrare în zonă	
Situatie existentă	
Reglementări urbanistice	
Reglementări edilitare	
Obiective de utilitate publică	
Posibilități de mobilitate urbanistică	

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **C O N S T R U I R E C A S A F A M I L I A L A , P + E ;
BRANSAMENTE /RACORDURI LA UTILITATI;
IMPREMUIRE PERIMETRALA TEREN; AMENAJARI EXTERIOARE**

Inițiator (beneficiar): **BUJOR VALENTIN**

Elaborator (proiectant): **S. C. ARH TEAM EXCELLENCE S.R.L.-D.**

Data elaborării: **Iunie 2021**

1.2 Obiectul lucrării

Tema de proiectare este studierea posibilitatii de amplasare a unei locuinte familiale, cu un regim de construire parter si etaj, pe o parcela cu deschidere pe trei laturi la drumuri comunale si o suprafata de 672 mp, amplasata in sat Calianu-Vama, Jud. Cluj.

Conform P.U.G. Calianu, parcela incadreaza in UTR „L”. Zona de locuinte si functiuni complementare. Zona preponderent rezidentiala, tipic rurala, organizata la nivel de gospodarie formata din una pana la maxim doua constructii cu functiunea de locuire, anexe oferente si terenul utilizat agricol.

Se considera construibile parcelele care indeplinesc conditia de-suprafata minima a parcelei, respectiv mai mare sau egala cu 1000 mp pentru o gospodarie cu o unitate locativa;

Astfel realizarea de constructii pe parcele existente care nu indeplinesc cerinta de mai sus se va realiza conditionat de avizarea si aprobarea, in prealabil, a unei documentatii de urbanism (P.U.D.). Pentru aceasta a fost eliberat , de catre Consiliul Judetean Cluj, Certificatul de urbanism 209 din 16.02.2021.

Construcția se va amplasa perpendicular pe strada de acces, cu retragere fata de ambele limite laterale ale proprietatii de minim 3.00 m, asa cum este prevazut in Certificatul de urbanism mai sus amintit, si o retragere fata de axul drumului de acces, drum comunal, de min. 10.07m.

Deoarece tesutul traditional este retras de la limita de proprietate la strada de acces, asa dupa cum se poate vedea in ridicarea topografica atasata ,cat si in fotografiile atasate, intre 3.00 si 5.00 m. Acest aliniament a fost identificat pe partea opusa a drumului de acces, parcela imediat invecinata nefiind construita.

Construcția propusa va fi retrasa 5.00 m fata de limita de proprietate la drumul de acces, respectand astfel tesutul traditional existent in sat Calian-Vama.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

In conformitate cu prevederile P.U.G. Comuna Caianu si avizul Primariei Caianu nr. 212 din 05.01.2021, imobilul este situat in intravilanul comunei Caianu, localitatea Caianu –Vama, in partea de nord de la drumul comunal Dcl 3366, la cca 500 m distanta de intersectia cu acesta.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concormitent cu PUD

A fost întocmit un studiu geotehnic, pentru a determina natura terenului de fundare si un Studiu de integrare in arhitectura specifica locala.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul de constructie este amplasat in intravilanul satului Caianu-Vama, cu acces din drumul comunal 3366, spre nordul localitatii spre C.A.P. Caianu.

Parcela are deschidere pe trei laturi la drumuri de acces, secundare cu ampriza de 6.00 m. Drumul din care se face accesul pe proprietate are un carosabil de 5.46 m si rigola ape pluviale (1.58m) pe o parte, respectiv trotuar pe partea proprietatii studiate (2.92m), rezuland o ampriza totala de 9.96 m; ampriza masurata fata proprietatii studiate.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

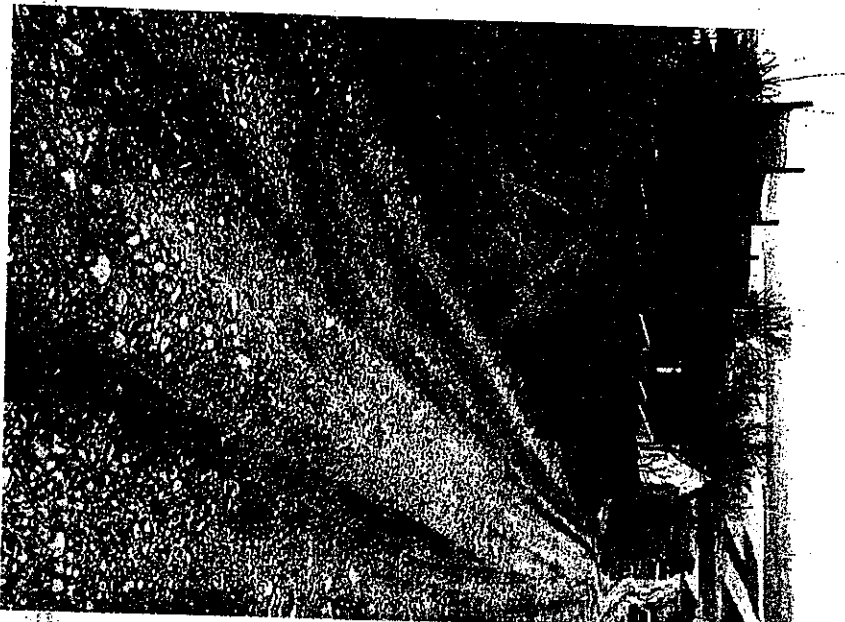
Terenul de constructie, este proprietatea privata a lui Bujor Valentin si a sotiei Aurica-Mirela, are suprafata de 672 mp si se identifica cu CF 50318.

Vecinatatile, pe trei laturi sunt drumuri, iar pe latura nordica proprietate privata al lui Pop Ionel Claudiu, CF/ Cad 50317, proprietate neconstruita.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Pe terenul studiat exista o anexa cu suprafata construita de 21.63 mp, conform ridicarii topografice si a fotografiilor atasate documentatiei. Constructia nu este inregistrata in CF. Cu exceptia acestei suprafețe terenul este liber de constructii.

Parcela prezinta o declivitate moderata pe diagonala NE-SV, care pe amplasamentul propus pentru locuinta se defineste ca si o diferenta de nivel de 1.55 m.



3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. Coianu, parcela se încadrează în UTR <L>: Zona de locuințe și funcțiuni complementare; Vecinătățile construite existente sunt locuințe familiale, cu maxim trei niveluri, respectiv demisol+parter+mansarda. Aspectul arhitectural specific locuirii în mediul rural.

3.5. Destinația clădirilor

Construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe și un regim de înălțime, subsol- parter sau subsol-parter-mansarda.

Construcția propusă va avea destinația de locuință familială și regim de înălțime parter- etaj, cu mențiunea că datorită declivității parcelei așa-zis-ul parter este în realitate demisol, fiind îngropat în colțul nord-estic 1.55 m. În concluzie regimul de înălțime este demisol și parter. Acoperisul în două ape cu timpanul orientat spre drumul de acces.

Beneficiarul dorește păstrarea anexei gospodărești aflată pe proprietate. Aceasta are o suprafață construită de 21.63 mp, regim de înălțime parter și acoperis în două ape. Înălțimea la coama este de 5.20 m.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Terenul în totalitatea lui, 672 mp, se află în proprietatea privată a beneficiarilor, sot și soție, mai sus amintiți.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Conform studiului geotehnic anexat, terenurile interceptate în foraje, din punct de vedere litologic și al caracteristicilor geotehnice fac parte din categoria *terenurilor bune pentru fundare* conform NP112-2004, NP 074 – 2014, NP 122 - 2012, NP 126-2010, SR EN ISO 14688-1 și 2/2005.

Terenuri bune - pamanturi fine vartoase/fari cu $e < 1.1$

Din punct de vedere al potențialului producerii alunecărilor de teren zona prezintă un risc redus iar caracterizarea instabilității la alunecare a versanților este practic zero conform GT 019-98.

Terenul este încadrat în PUG Cluj Napoca în zona fără risc de alunecări de teren.

Conform legislației privind siguranța construcțiilor este necesară solicitarea unui geotehnician la faza de verificare a naturii terenului de fundare pentru a stabili calitatea terenului și a-și da acordul privind turnarea fundațiilor sau luarea măsurilor necesare dacă situația o impune.

3.8. Adâncimea apei subterane

La data efectuării forajului (25.09.2019) nu s-a interceptat apa subterana. Nivelul hidrostatic al apei măsurat într-o fantana din apropiere este de 8-9 m.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică $F(6)$, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ s.

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul propus studiului este liber de sarcini.

În zona studiată există mai multe construcții de locuințe cu regim de înălțime P, P+1E/M aparținând diferitelor persoane private. Terenurile imediat învecinate sunt drumuri, pe trei laturi și o parcelă neconstruită.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din cărămida sau blocuri ceramice; acoperis din tablă și țiglă ceramica; tencuiele exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate.

3.11. Echiparea existentă

Zona este echipata cu retea electrica si de apa potabila din retea publica. Beneficiarul are contract pe aceste utilitati. In sat s-au inceput lucrarile pentru executia retelei de canalizare in anul 2019. Se asteapta finalizarea acestora pentru executarea bransamentului. Necesarul de apa calda si incalzire termica se realizeaza in toata localitatea cu combustibil solid, respectiv lemn.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Casa de locuit, regim de inaltime: subsol partial, parter si mansarda.

4.2. Funcionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Casa de locuit se amplaseaza cu latura lunga perpendicular pe drumul de acces cu o retragere de minim 10.07 m din axul acestuia, in conformitate cu prevederile RLU P. U. G. Caianu. Aceasta va avea o terasa de acces acoperita si accesul in garajul dispus la parterul constructiei.

La parterul (demisolului) constructiei este amplasata zona de zi compusa din: camera de zi, bucatarie, comara, centrala termica, baie si casa scarii.

La etaj sunt dispuse doua dormitoare cu dressing, o baie si un birou.

Acoperisul in doua ape cu timpanul paralel cu drumul de acces.

Casa va avea trotuare de serviciu perimetrare si o terasa in spatele casei (spre limita posterioara a proprietatii).

Anexa existenta pe proprietate se mentine si va fi posterior casei la o distanta de cca 2 m de aceasta. Va fi utilizata ca si depozit de material lemnos pentru foc.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

*Casa va avea o amprenta de 9.50*12.00 m, amprenta la care se adauga la parter, o terasa de acces la strada de 5.70*3.00 m si un appendice dispus posterior, cu functiunea de centrala termica , dimensiuni 2.50*4.00m.*

Suprafata construita a casei propuse este de 166.25 mp la care se adauga 21.63mp anexa existenta, rezulta o suprafața construita totala de 187.88 mp.

Suprafata construita desfășurata a constructiei propuse este de 255.00 mp, iar rezultata totala 276.63 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

4.4.1 Distanțe

Construcția propusă pentru extindere va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- La Nord:
 - 3 m, fata de limita de proprietate cu Pop Ionel Claudiu, CF/ Cad 50317, aici limita laterala de proprietate, aceasta reprezinta H/2 din inaltimea constructiei la coraisa
- La Sud:
 - minim 3.26m, fata de limita de proprietate la drum, aici limita laterala de proprietate
- La Est:
 - minim 10.42m fata de limita de proprietate la drumul, aici limita posterioara a proprietatii.
- La Vest:
 - minim 5.00m fata de limita de proprietate la drumul de acces si minim 10.07m pana in axul drumului de acces, conform RLU P.U.G. Caianu. Aici limita anterioara a proprietatii. Aceasta retragere reprezinta si aliniamentul constructiei.

4.4.2 Accese pietonale și auto

Accesul auto și pietonal sunt organizate din drumul de acces, drum de piatra cu o ampriza existenta de 9.96 m. Accesul auto cu o latime de 3.5 m și poarta glisanta, iar accesul pietonal organizat cu portita de acces cu latime de 1.00 m.

4.4.3 Accese utilitale pentru stingerea incendiilor

Deoarece parcela are deschidere la 3 drumuri, cu amprize de minim 6.00 m, stingerea incendiilor se va putea face de pe 3 laturi conform normativului P118.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Pe teren se găsește o anexa, cu regim de înălțime parter și acoperis în două ape, la 40°, aceasta va fi renovată și finisată asemanător casei de locuit pentru armonizarea incintei.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Anexa, existenta pe proprietate, clădire un un regim de înălțime parter, se renovează și se menține, ca și bucatarie de vară.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația carosabila în incinta va fi posibilă doar de la limita de proprietate la drum și până la garaj, cu rampa înclinată max. 7%, lungimea de 13.65 m și latimea de 3.50m (o suprafață de 47.78 mp).

Circulația pietonală va fi amenajată cu dale de beton așezate pe pat de nisip compactat, pentru permeabilitatea apei și reînnoțirea acesteia în pământ. Aceasta va consta în trotuare de serviciu cu lățimea de 1.00m de jur împrejurul construcției.

Suprafața totală a aleilor și platformelor din incintă va fi de 84.59 mp, suprafața care reprezintă 12.59 % din suprafața totală a parcelei studiate.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul forma terenului, poziția acestuia față de domeniul public (drum acces), clădirile existente învecinate sunt locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+M, toate fiind împrejmuite.

Terenul prezintă o declivitate medie pe axa NE-SV, respectiv de la drumul de acces se urca spre limita posterioară a terenului, dar pe diagonala construcției.

Construcția va avea primul nivel construit îngropat parțial (1.55 m) în teren. Parterul, denumit în proiect este în fapt un demisol. Etaajul va fi perceput ca și etaj de la drumul de acces, dar din incintă este un parter înalt, respectiv 1.20 m peste cota terenului natural (amenajat).

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluarilor

Activitatea propusă a se desfășura în cadrul obiectivului nu va polua fizic sau biologic mediul, deci nu va fi o poluare de tipul: zgomot (valori peste limitele admisibile), radiație electromagnetică, radiație ionizată, poluare biologică (microorganisme, virusi). Tipurile și cantitățile de deșuri rezultate: Deșuri menajere 100 kg/lună Deșurile menajere vor fi preluate de societatea de salubritate în baza contractului încheiat în vederea depozitării pe o platformă de deșuri specializată.

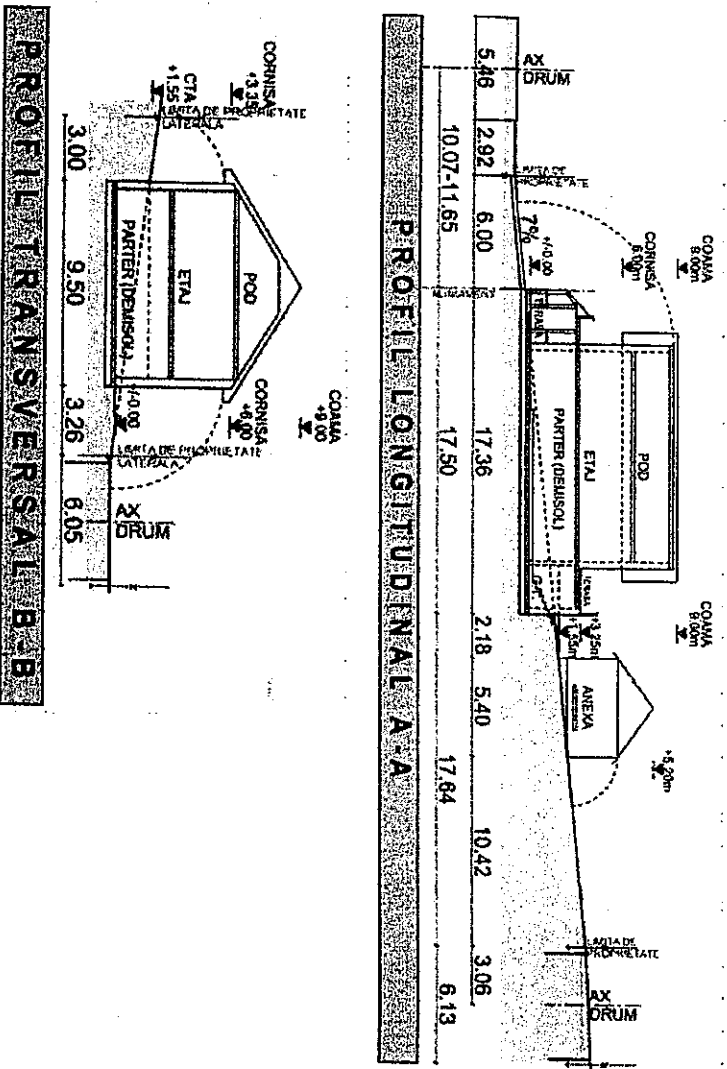
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul a fost prevăzut cu spații verzi, împrejmuirii și accese : pietonal și auto, diferențiate.

4.13. Profiluri transversale specifice



Limita de proprietate este situata la 4.18 m fata de axul drumului existent, dar imprejuruirea va fi dispusa la 5.67 m fata de axul drumului conform reglementarilor mentionate in certificatul de urbanism. Constructia propusa nu va influenta negativ traficul auto si pietonal din zona ea va fi retrasa la aproximativ 9.04 m fata de carosabil-str. Barbu-Lazareanu si de 7,54 m fata de pietonal str. Barbu Lazareanu. Strada Barbu Lazareanu propusa spre modernizare cu doua sensuri carosabile si trotuar pe una din laturi. Se va prevedea si o rigola pentru colectarea apelor pluviale sub trotuarul propus.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Dupa executarea constructiei Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala, realizare terasa posterioara, trotuarele de serviciu perimetrare ale constructiei, inclusiv ale treptelor. Rampa de acces in garaj.

4.15. Regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

4.15.1 ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Constructia este retrasa din axul drumului de acces, cu minim 10.00m, respectiv cu minim 6.00 m, de la limita de proprietate la drum.

Raportat la limitele laterale de proprietate, amplasamentul respecta codul civil, dar si reglementarile impuse de RLU PUG Cotianu-Vama, prin Certificatul de urbanism: astfel constructia este retrasa de la ambele limite laterale de proprietate cu minim 3.00 m, ceea ce reprezinta ½ din

Înălțimea construcției la cornisa.

Faza de limita laterala a proprietatii constructia este retrasa cu minim 17.50 m.

Se poate constata astfel, ca constructia propusa respecta toate retragerile impuse prin RLU PUG Caianu-Vama si Certificatul de urbanism.

4.15.2 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H coamă = 10.00 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

H streșină = 6.00 m de la CTS

H terasă = 0.60 m de la CTS

4.15.3 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 3.22 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 24.20 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 30 %.

4.15.4 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.03

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.41

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 0.60.

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică.

Parcela are bransament de electricitate si beneficiarul are contract de furnizare a energiei electrice.

Alimentare cu apa rece

Parcela are bransament de apa potabila din reteaoua publica existenta in localitate.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Va fi asigurata cu centrala proprie cu combustibil solid – lemn.

Canalizare/ ape uzate menajere

In prezent primaria Caianu executa lucrari de extindere a rețelei de canalizare in intreaga localitate. Lucrarile au fost incepute in anul 2019.

Instalatii de telecomunicatii

In localitate exista retea de televiziune si telefonie Telecom.

4.17. BILANT TERITORIAL

Bilant Teritorial Existent:

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		P.O.T.	C.U.T.
	mp	%		
Suprafata teren - S.T.	672	100		
Suprafata construita la sol	21.63	3.22		
<i>Construcții existente</i>	21.63	3.22		
TOTAL S.C.	21.63	3.22		
TOTAL S.D.	21.63	3.22	3.22	0.03
Circulatii pietonale	0	0		
Circulatii auto și parcarî	0	0		
Spatii verzi amenajate	0	0		

Bilant Teritorial propus:

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA				
Parcela	EXISTENT		P.O.T.	C.U.T.
	mp	%		
PASCARIU PETRU				
Suprafata teren - S.T.	672	100		
Suprafata construita la sol	162.63			
<i>Construcții existente</i>	21.63	3.22		
<i>Construcții propuse</i>	141.00	20.98		
TOTAL S.C.	162.63	24.20	24.20	0.41
TOTAL S.D.	276.63	-		
Circulatii pietonale	33.32	4.96		
Circulatii auto și parcarî	51.27	7.63		
Spatii verzi amenajate	399.53	59.45		

5. Concluzii

Realizarea investitiei propuse creaza spatii de locuit, depozitare si locuri de parcare pentru acestea.

Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D-ului:

1. *Eliberare amplasament;*
2. *Echipare;*
3. *Amenajare teren*
4. *Platforme si trotuare incinta*
5. *Spatii verzi, amenajari exterioare.*

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PT - DDE).

Dupa obtinerea PUD prin Hotararea Consiliului Local al Consiliului Judetean Cluj, investitorul pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Judetean Cluj va putea trece la fazele de proiectare. Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobarilor, acte de autoritate al Administratiei Publice Locale, pe baza carora se poate actualiza regimul Juridic, economic si tehnic al terenului.

Intocnit

Arhitect-Urbanist Florina Nicolescu

Florina Nicolescu

B. PIESE DESENATE

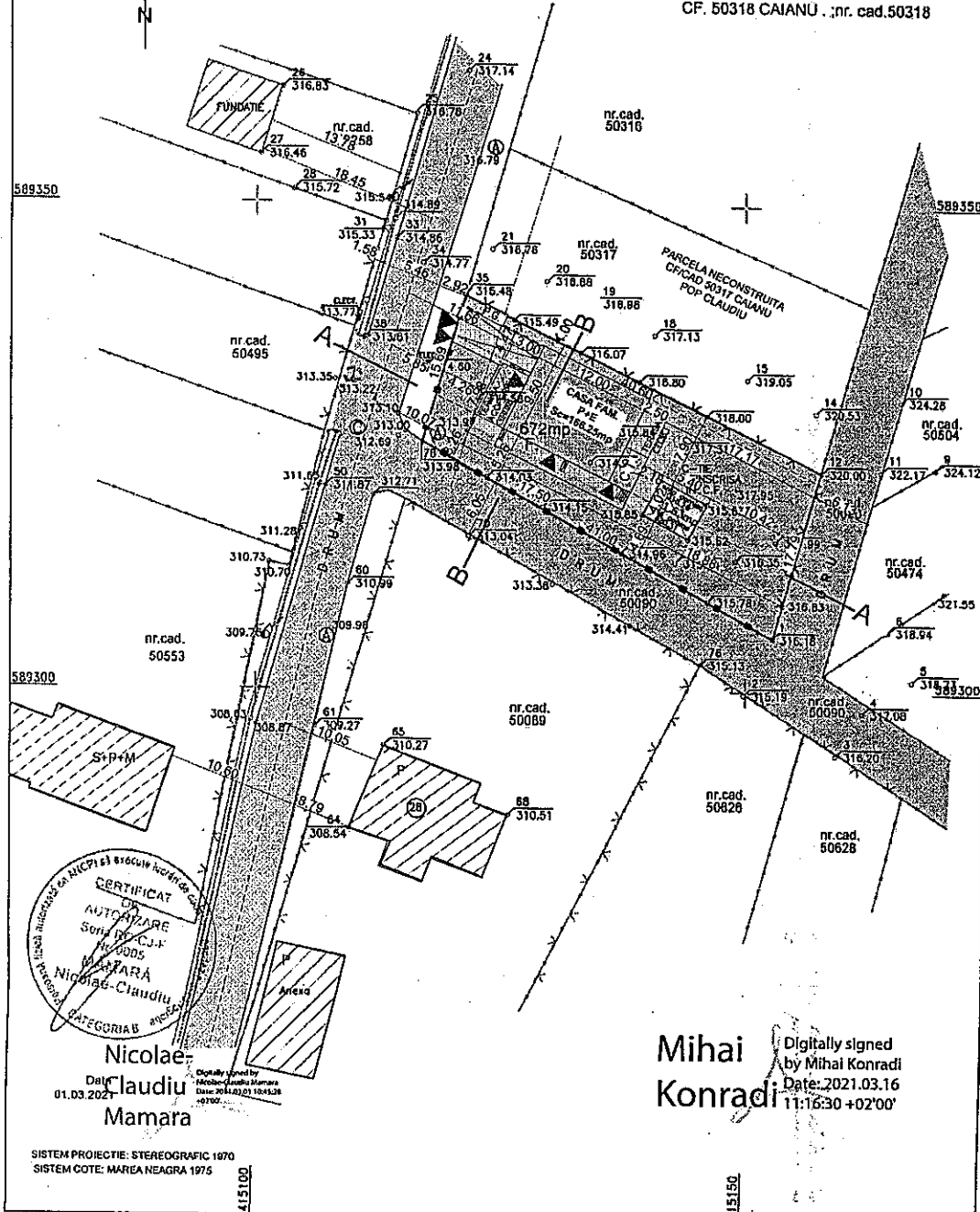


IUNIE 2022

PLAN TOPOGRAFIC pentru P.U.D.

Sc.1:500
-intravilan-

U.A.T.: COM. CAIANU
ADRESA IMOBIL: INTRAVILAN ,F.N.
LOC. CAIANU - VAMA ; JUD. CLUJ
CF. 50318 CAIANU ,nr. cad.50318

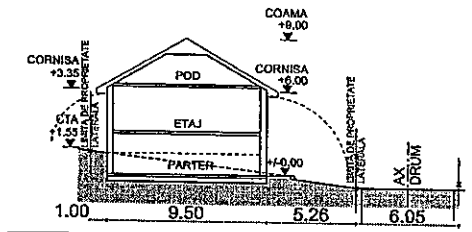
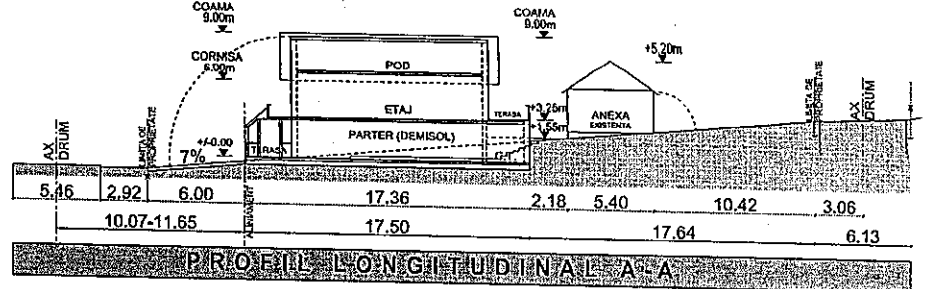


CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Societate: S.C. ARH TEAM EXCELENT
Nr. 0005
MAMARA
Nicolae-Claudiu
CATEGORIA 2018

Dat: 01.03.2021

SISTEM PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
SISTEM COTE: MAREA NEAGRA 1975

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2021.03.16 11:16:30 +02'00'



INCADRARE IN P.U.G. CAIAN UTR L - ZONA DE LOCUINTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA PREPONDERENT RESIDENTIALA, TIPIC RURALA, ORGANIZATA LA NIVEL DE GOSPODARIE FORMATA DIN UNA PANA LA MAXIM DOUA CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA, ANEXE AFERENTE SI TERENUL UTILIZAT AGRICOL.

INDICATORI URBANISTICI

- SUPRAFATA PARCELEI DE STUDIU = 672 mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - SE PASTREAZA- 21.63 mp + ANEXA GOSPODAREASCA
- SUPRAFATA CONSTRUITA PROPU SA SPRE DESFINATARE = 0.0 mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA PROPU SA PRIN PROIECT = 141.00 mp
- SUPRAFATA TOTALA CONSTRUITA REZULTATA = 162.63 mp
- SUPRAFATA VERDE AMENAJATA = 399.53 mp
- SUPRAFATA ALEI SI PLATFORME = 84.59 mp

LEGENDA GRAFICA

- LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELEI STUDIATE
Proprietar: BUJOR VALENTIN
C.F. nr. 50318 / CAIANU
- LIMITA DE PROPRIETATE - PARCELE INVECINATE
- DRUM PUBLIC COMUNAL , DRUM DE ACCES
- CONSTRUCTIE PROPU SA PRIN PROIECT, CASA FAM. P+E
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECINATATE
- CONSTRUCTII ANEXE EXISTENTE PE PARCELA STUDIATA
- SPATII VERZI PROPU SE PRIN PROIECT
- ALEI SI PLATFORME, PROPU SE IN INCINTA
- ACCES PIETONAL PE PARCELA STUDIATA
- ACCES AUTO PE PARCELA STUDIATA
- PUNCT GOSPODARESC



FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN CONSTRUCTII	672.00	100.00	672.00	100.00
CONSTRUCTII, ANEXE	21.63	0.03	162.63	24.20
PAVAJE, PLATFORME	-	-	84.59	12.59
SPATII VERZI	-	-	399.53	59.45
UTILITATE PUBLICA	-	-	-	-
TOTAL	672.00	100.00	672.00	100.00
P.O.T. EXISTENT= 3.22% P.O.T. PROPUS= 24.20%				
C.U.T. EXISTENT= 0.03 C.U.T. PROPUS= 0.41				

INVENTAR COORDONATE IMOBIL C.F. 50318 CAIANU VAMA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
35	589340.540	415121.323
12	589322.610	415157.860
1	589305.520	415152.870
78	589325.480	415116.000

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.
Str. Vitoria, nr. 200, ap. 8, Cluj-Napoca, jud. Cluj
311 252 410 | 011 - Cluj 252 410
M: 0722 900 170 | E: arh.team@arh-team.com | arh.team@arh-team.com

PROIECTANT GENERAL IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE

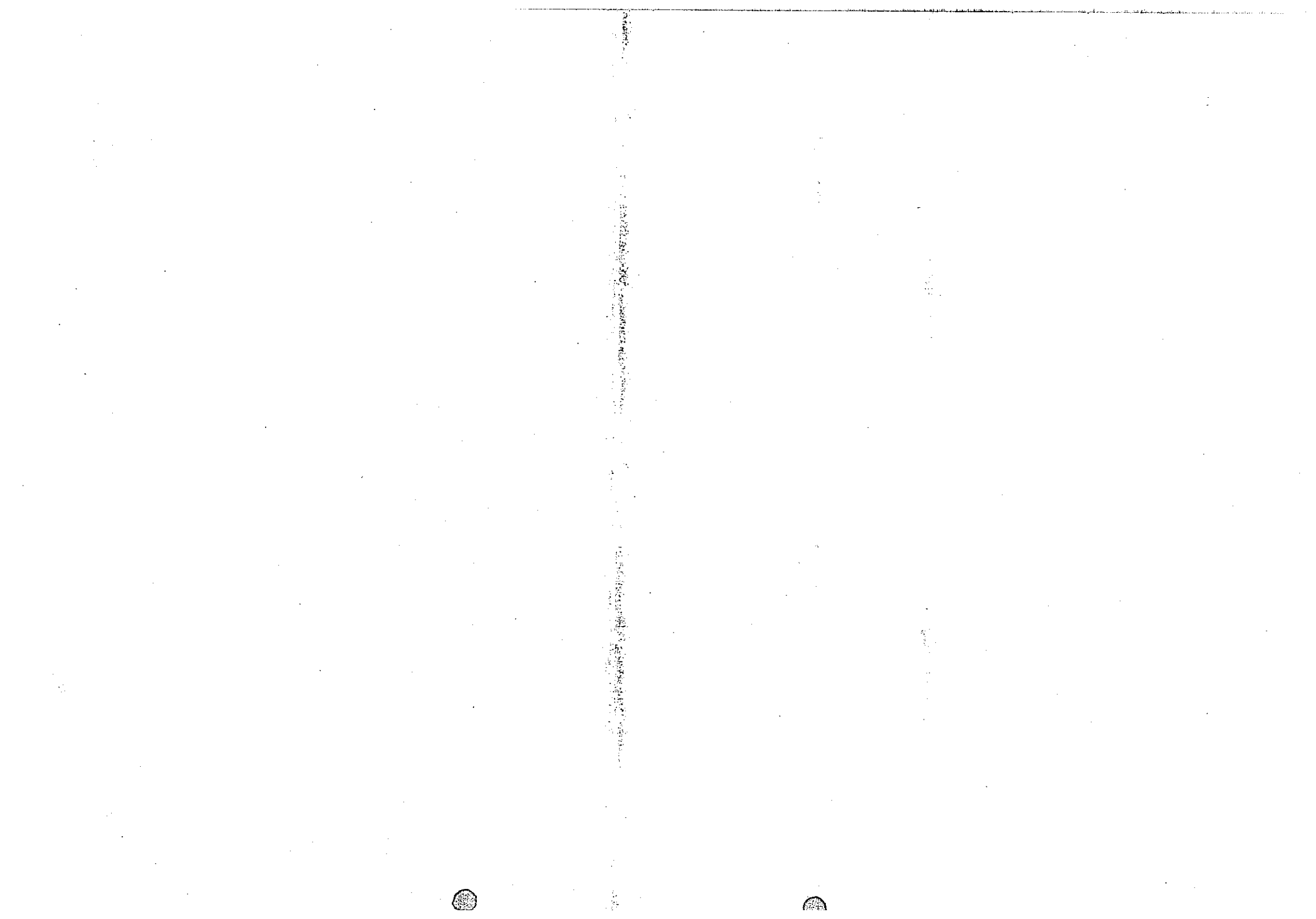
TITULAR PROIECTULUI: P.U.D. - CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E, ANEXA GOSPODAREASCA SI AMENAJARI EXTERIOARE
AMPLASAMENT: JUD. CLUJ, COMUNA CAIANU, SATUL CAIANU-VAMA, NR. 28A

PROIECTANT: BUJOR VALENTIN
REGLAMENTAR: URBANISTICE - MOBILARE

PROIECTAT: ARH FLORINA FLORINA NICOLESCU
DESEINAT: ARH FLORINA FLORINA NICOLESCU

DATA: APRILIE 2021





ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
PREȘEDINȚE
Nr. 43885 / 2020

Spre știință:
comuna CĂIANU

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. ~~209~~ din ~~16.02.2021~~

În scopul:
**- ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUȚĂRII
LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+E; BRANȘAMENTE/RACORDURI LA
UTILITĂȚI; ÎMPREJMUIRE PERIMETRALA TEREN; ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ; AMENAJĂRI
EXTERIOARE;**

Ca urmare a cereri adresate de BUJOR VALENTIN, CNP _____, cu domiciliul în _____, cod poștal _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0746999625, e-mail _____, înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 43885 din 21.12.2020.
Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna CĂIANU, satul CĂIANU-VAMA, cod poștal _____, nr. 28A, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, identificat prin plan de încadrare în zonă obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 02.12.2020;
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:
faza P.U.G. 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 și cu Avizul Primăriei Căianu nr. 212 din 05.01.2021, imobilul este situat în intravilanul comunei Căianu, localitatea Căianu Vama.
- 1.2. Imobilul este proprietatea lui BUJOR VALENTIN, drept de proprietate, cota actuală 1/1, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 50318/Căianu, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 02.12.2020; Branșamentele și racordurile la rețelele de utilități urbane se vor realiza pe domeniul public al comunei Căianu conform anexei nr. 19 la H.G. nr. 969/2002, privind atestarea domeniului public al județului Cluj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Cluj.
- 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: zona de utilitate publică a drumului local și a drumului privat CF 50090/Căianu.
- 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: fâneajă, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 50318/Căianu, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I. în data de 02.12.2020;
- 2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:
Terenul situat în intravilan - zona de locuințe și funcțiuni complementare (L), subzona locuințe existente (Le)
funcțiunea dominantă: 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, parcela are 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).

- utilizări permise: gospodărie formată din maxim două unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconstrucții, 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, reconstruirea, 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 mansardat 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 normelor 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 detal, 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 următoarelor 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: canalizate pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi 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 circuliabilă. Amplasarea rețelei edititare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

• La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelor. 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 parametri 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.

• utilizării 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 (grăduri 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 reparatii 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 gunoii; Puncte de colectare a deșeurile reutilizabile; Exploatații 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 parcurilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricărui panou, 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 RLJ 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 fesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea intervenției.

3. REGIMUL TEHNIC:

SE PROPUNE REALIZAREA UNEI CASE FAMILIALE P+E; BRANȘAMENTE/RACORDURI LA UTILITĂȚI; ÎMPREJMUIRE PERIMETRALA TEREN; ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ; AMENAJĂRI EXTERIOARE;

3.1. Restricții impuse: Investiția propusă nu se încadrează în reglementările P.U.G.-ului Căianu, întrucât se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: 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. Astfel 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);

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

1) 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 constructibilitate definită drept zona de 50,0 m de la limita parcelei cu domeniul public (aliniament); În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni (maxim 10,0 m²) necesare funcționării gospodăriei; Realizarea de construcții în exteriorul zonei de constructibilitate 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 fesutul tradițional este construit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streșina 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 fesutul tradițional este construit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care fesutul tradițional este construit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragera 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 0 parcelă pe cele două laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou construită 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;

(11) 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 parametri 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 albiei minore a cursurilor de apă minim 5,0 m (2,0*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10,0 m, minim 15,0 m (3,0*m) dacă lățimea albiei minore este între 15,0-50,0 m, minim 20,0 m (5,0*m) dacă lățimea albiei minore 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 ceaaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 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 streșină 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 aceeași 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 streașină 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 L, I, 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/instalațiilor 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-płn, materiale utilizate, învelitoare, paleți cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, într-o 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 relievului 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 tine cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor;

• 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 prindere/legătură, fără ca acestea să fie prezente cu 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 prispel, nișe 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 interzic realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public. Volumetria va asigura continuitatea peisajului strădal.

• Fațadele: - Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acestea; 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 - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - apărente, plăcaje din piatră ș.a.; Se interzic utilizarea inoxului, bălustrinilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester. Se interzic aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlupietrei și a plăcilor ceramice; Se interzic placarea peretilor cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzic realizarea anexelor gospodărești din tablă, poluretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului. Ornamente pe fațadă - La clădirile existente se interzic eliminarea/placarea decoranților specifice (ancadrame, cornișe, brături, 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 interzic utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzic 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 precauție a pigmenților naturali. Se interzic folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oran, 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.); Materialele lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar vătuite 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, șprusuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente valoroase, tâmplăria de lemn deteriorată se va reconstrui 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 inoxidului 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 ogîndă, rîlourile exterioare neînglobate 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 streasinele și coamele orizontale. Panta acoperișului va fi între 40°-60°. La clădirile principale, cu excepția lucarului, 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 înveltoarea să fie din strat înțebat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante înegale, excepție făcând aruncătorile, lucarurile și realizarea acestor în zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Înveltoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindriță, paie, șuf sau tablă falțuită, fiind interzisă realizarea înveltoarelor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminosă, sau alte materiale sintetice. Culorile înveltoarelor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor 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 supărător. Streasina va avea o pază simplă sau decupată decorativ din lemn bătrnit. 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 încaadrarea 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, stresini 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 auută (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 publică (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 streasină 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 din 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)

(Vv) 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 igienă 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 anterioare 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/bransării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acestora, 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 capacitatea minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele 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 streasini; 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 igheaburi/trigole la sol, sub streșini, 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

troctuarului, 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 troctuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Bransamentul/racordarea de la/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 editare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe 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 limita de proprietate; • Salubritate - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcele, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; 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 gunoaiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinare și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minimum 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

- Realizarea rețelele editare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare editară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/installații 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 editare 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 editare 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 editare 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 fațadă 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; Latuna posteroară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posteroară 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 exteroară 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 nespifice (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 aei 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 pietris (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

Împrejmuriri

- 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, nulele, 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 (poli carbonat, 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, în conformitate cu Avizul Primăriei Căianu, în zonă există rețele de energie electrică, apă și telefonie;

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterioare 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 parcelele 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 accesul pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul 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 stănească 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 accesul la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, fulminantul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulături 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 amenajarea în zonă drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfăltarea 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 desășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de ateliere 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 educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelelor, 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 deservescă 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 deșeuuri.

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 lucrărilor de infrastructură pentru 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.

Realizarea accesului pe parcela studiată se va face din drumul local existent

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Se va elabora documentație de urbanism PUD în conformitate cu ghidul privind metodologia și conținutul cadru al PUD GM-009-2000. Pentru elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism susamintite, se vor obține, realiza etc. următoarele avize, acorduri, studii etc.:

- aviz amplasament energie electrică
- aviz amplasament alimentare cu apă și canalizare
- aviz amplasament telefonie
- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE/DTAD (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.G.P.I.
- H.C.L. Primăria Comunei Călanu - pentru împrejmuire și realizare branșamente/racorduri la rețelele edilitare în zonă străzii localității;
- Aviz Inspectoratului de Poliție Județean - Serviciul Rutier
- Studiu de integrare în specificul arhitecturii locale
- Studiu geotehnic
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.
- Avizul Arhitectului șef al Județului Cluj; acesta se va obține anterior aprobării PUD prin HCL Călanu.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru:

- ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. SI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+E; BRANȘAMENTE/RACORDURILE LA UTILITĂȚI; ÎMPREJMUIRE PERIMETRALA TEREN; ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ; AMENAJĂRI EXTERIOARE;

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:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.99, Cod 400609, Web site: <http://apmncjanpm.ro>, E-mail: office@apmncjanpm.ro, telefon 0264 - 419.592.;

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/nencadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră 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 / DESFINȚARE 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):*

- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean – Serviciul Rutier la faza D.T.A.C.

- H.C.L. Primăria Comunei Căianu – pentru înprejmuire și realizare bransamente/racorduri la rețelele edilitare în zona străzii localității; la faza D.T.A.C.
- H.C.L. Căianu pentru aprobare PUD; la faza D.T.A.C.
- Adevărință Primărie care să ateste menținerea suprafeței de pașiști permanente la nivel local, astfel cum a fost înregistrată la data de 1 ianuarie 2007 sau, după caz, recuperarea din terenurile neproductive a suprafeței egale cu cea propusă a fi scoasă din circuitul agricol prin autorizatia de construire, conform OUG nr. 34/2013 art. 5^o2; la faza D.T.A.C.
- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea DTAC/DTOE/DTAD (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.
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):*
- Studiu de integrare în specificul arhitecturii locale;;
- Studiu geotehnic verificat la cerința „Af”;
- Verificator tehnic;

D.T.A.C. va cuprinde soluțiile de asigurare, bransare și racordare noi a imobilelor propuse la infrastructura edilitară existentă în zonă, fiind în acest scop prezentat un plan privind construcțiile edilitare (subterane/supraterane) întocmit pe suportul topografic vizat de O.C.P.I. care să cuprindă amplasarea, traseele, dimensiunile, cote de nivel, s.a.m.d. redactat la scara 1:500 sau 1:100,

- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare
- gaze naturale

În cazul lipsei unor rețele publice de echipare tehnico-edilitară se vor indica instalațiile proprii prevăzute prin proiect în special cele pentru alimentare cu apă și canalizare.

e) *punctul de vedere/factul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)*
- nu este cazul;

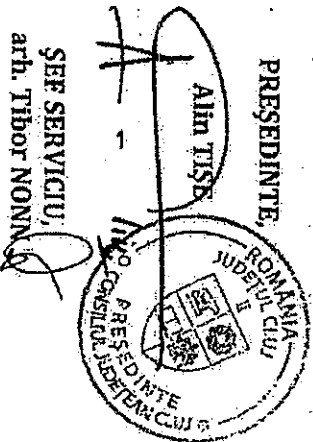
f) *Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):*

- Pentru Timbru de arhitectură;
- Pentru Autorizație de Construire;
- Dovada înregistrare OAR;

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

PREȘEDINTE,

Alin TIȘĂ



SECRETAR GENERAL AL

JUDEȚULUI,

Simona GACI



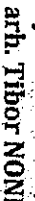
ARHITECT ȘEF,

arh. Claudiu-Daniel
SALANȚA



ȘEF SERVICIU,

arh. Tibor NONN



Întocmit/Redactat

Butlică Ovidiu

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. 20210, din 27.01.2021 22.02.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitanțului 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 PRELUNGESTE 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,

.....

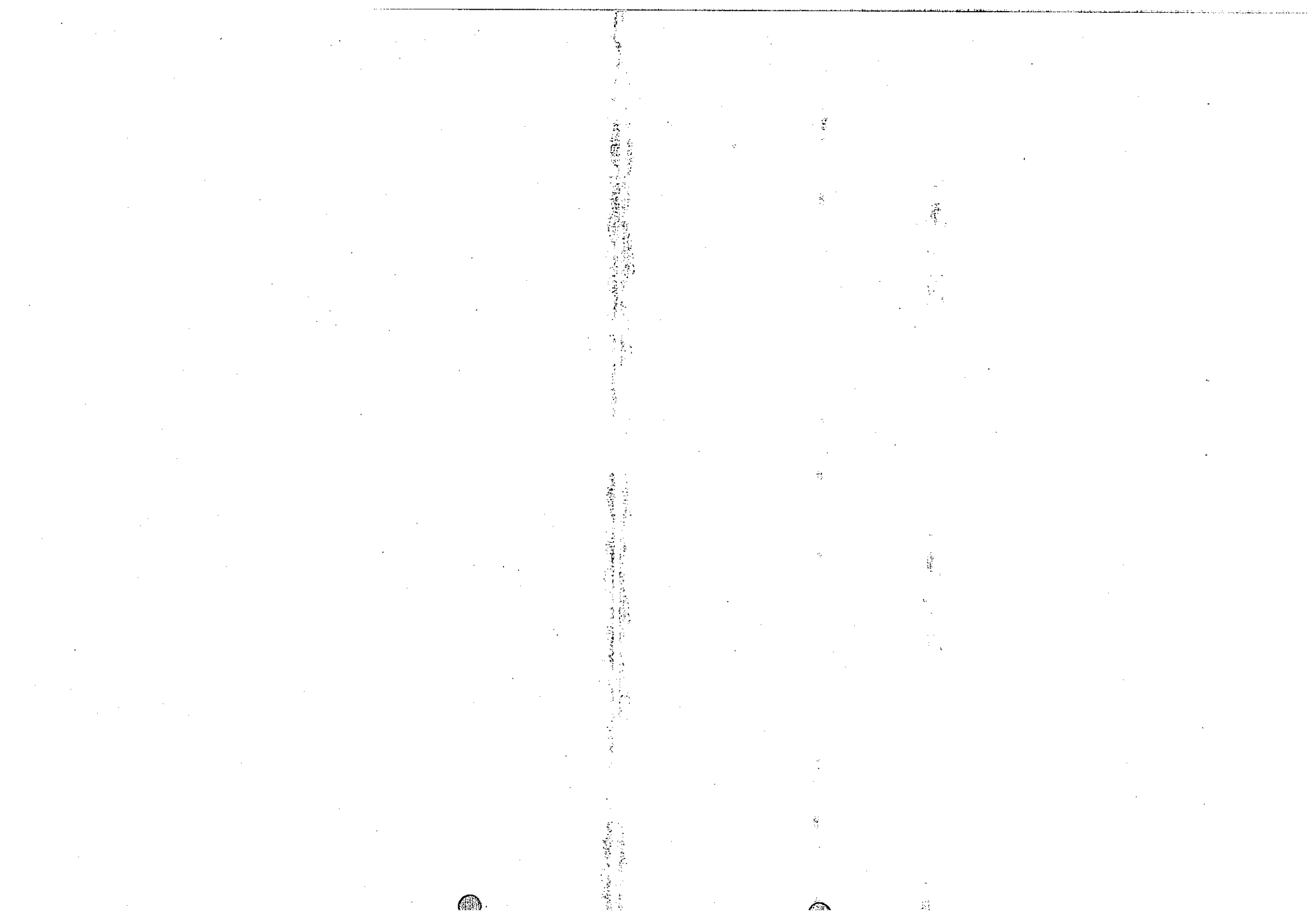
Intocmit/Redactat

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50318 Căianu

Nr. cerere	247799
Ziua	02
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090421901



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Calanu-Vama, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observatii / Referințe
A1	50318	672	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
146276 / 22/12/2011		
Act Notarial nr. 3585, din 21/12/2011 emis de BNP IORGA DANIELA (act administrativ nr. 135696/25-11-2011 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se înființează cartea funciara 50318 a imobilului cu numarul cadastral 50318/Caianu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 183 (identificator electronic 50085) înscris în cartea funciara 1440 (identificator electronic 50085);	A1
110930 / 10/09/2013		
Act Notarial nr. 2154, din 04/09/2013 emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B12	Întabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) BUJOR VALENTIN , bun propriu		

C. Partea III. SARCINI.

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

