

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA AGHIREȘU
- CONSILIUL LOCAL -

**HOTĂRÂREA nr. 73
din data de 28.11.2023**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbarea din U.T.R.A in U.T.R. LR MLIDB

Consiliul Local al comunei Aghireșu întrunit în cadrul ședinței ordinare din data de 28.11.2023;
Ținând cont de necesitatea, oportunitatea și urgenta aprobării documentației PUZ pentru schimbarea din U.T.R.A in U.T.R. LR_MLIDB.

Analizând documentația PUZ și Memoriul depus cu toate avizele solicitate, precum și anunțul public nr. 9931 din data de 11.09.2023.

Văzând și Referatul nr. 12686/07.11.2023 al compartimentului de resort/ responsabilului din cadrul aparatului de specialitate privind fundamentarea de aprobare a Planului urbanistic zonal pentru schimbarea din U.T.R.A in U.T.R. LR_MLIDB.

Luând în considerare proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al primarului comunei Aghireșu, privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru schimbarea din U.T.R.A in U.T.R. LR_MLIDB.

Ținând cont de avizul favorabil al comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Aghireșu;

Având în vedere:

- Avizul favorabil nr. 303/09.10.2023 al Direcției de Urbanism și Amenajare a Teritoriului Arhitectului Șef din Cadrul Consiliului Județean Cluj
- Certificatul de urbanism nr.281 din 10.03.2023. privind Schimbarea din U.T.R.A in U.T.R. LR_MLIDB;

Potrivit prevederilor:

- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind codul administrativ;
- Legea nr.52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică

În temeiul drepturilor conferite de art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c, precum și art.196 alin.1 lit. a din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ;

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru schimbarea din U.T.R.A in U.T.R. LR_MLIDB, conform documentației anexate și care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează compartimentul de urbanism și/sau responsabilul de achiziții publice și investiții din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Aghireșu.

Art.2. - Prezenta hotărâre se comunică în termenul și condițiile prevăzute de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ioana Nadia MARC

CONTRASEMEANZĂ
SECRETAR GEN.
Liviu SALANTA

In conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019, prezenta hotarare a fost adoptata cu:

Număr consilieri în funcție :	<u>15</u>
Număr consilieri prezenți	<u>14</u>
Hotărâre adoptată cu : voturi pentru	<u>14</u>
Abțineri	<u>0</u>
împotriva	<u>0</u>



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI AGHIREȘU



Aghireșu - Fabrici, nr. 86, telefon/fax: 0264-358001 / 0264-357252

Nr.12.686 din 07.11.2023

REFERAT

Ca urmare a documentatiei depuse de ROSU ROBERT RADU cu domiciliul in judetul Cluj,loc.Floresti,str Avram Iancu,nr. 4.081 ap., inregistrata la noi sub nr. 12.686 din 07.11.2023, prin care se solicita avizul consiliului local pentru documentatia PUZ pentru SCHIMBARE DIN U.T.R. A IN U.T.R. LR_MLIDB .

Acte care au fost eliberate de Consiliul judetean Cluj:

- Certificat de urbanism nr.281 din 10.03.2023 in scopul "Studiu de oportunitate si PUZ SCHIMBARE DIN U.T.R A IN U.T.R _MLIDB

- Aviz favorabil nr. 303 din 09.10.2023 eliberat de Consiliul jud.Cluj.

Procesul de informare si consultare a publicului:

- S-a afisat pe situl-ul institutiei documentatia de urbanism in data de 11.septembrie 2023
- S-au expediat notificari proprietarilor parcelelor vecine pe laturile care au generat PUZ privind intentia si propunerile documentatiei.Au fost notificati:
 - Parohia Reformata Bagara nr. 7
 - Ferencz Ecaterina Bagara nr.153
 - Nagy Vasile Ioan Bagara nr.

Rezumat al problemelor,observatiilor exprimate de public pe parcursul procesului de informare:

-nu au fost exprimate de public probleme ,observatii cu privire la documentatie;

Amplasare ,delimitare,suprafata zona studiata in PUZ:

Teritoriul propus pentru reglementare urbanistica este situat in NV localitatii Bagara,Comuna Aghiresu;Teritoriul se invecineaza astfel la E,S si V de parcele proprietate privata cu tipologie rurala,iar la N de drum comunal.Suprafata reglementata prin PUZ este de 2.371 mp.

Vazind AVIZUL FAVORABIL nr. 303/09.10.2023 eliberat de Consiliul judetean Cluj pentru Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare din U.T.R. A in U.T.R. LR_MLIDB generat de imobilul teren identificat prin CF 83648 ,83649 Aghiresu si faptul ca nu au fost exprimate de catre public observatii, se fundamenteaza avizarea documentatiei PUZ prin Hotarire de Consiliu Local al comunei Aghiresu cu respectarea intocmai a prevederilor propuse prin avizului favorabil eliberat de Consiliul Judetean Cluj.

Intocmit,

Chioran Aurelia Adriana

PRIMĂRIA COMUNEI AGHIREȘU

Aghireșu – Fabrici, nr. 86, telefon/fax: 0264-358001 / 0264-357252

E – mail: aghiresu@yahoo.com; www.aghiresu.ro

Nr. 9931 din 11.09.2023

ANUNT

Privind informarea si consultarea publicului cu privire la propunerea de

Plan Urbanistic de Zona „SCHIMBAREA DIN U.T.R. A IN U.T.R. LR_MLIDB „

In conformitate cu art. 37 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu completarile ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare, va informam ca a fost demarata procedura de informare si consultare a populatiei cu privire la documentatia : **“SCHIMBARE DIN U.T.R. A IN U.T.R. LR_MLIDB “** in Comuna Aghiresu, loc. Bagara nr. CAD 83648 si nr. CAD 83649, - etapa elaborarii propunerii finale si a aprobarii, care include toate observatiile avizatorilor si care se supune procedurii de transparenta decizionala.

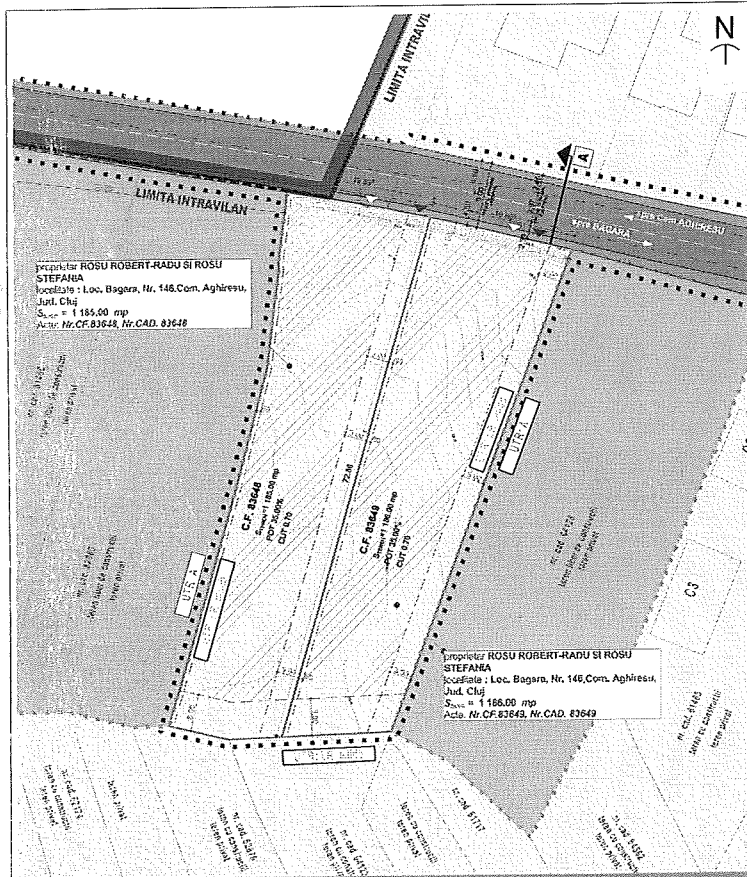
Incepand cu data de 11 septembrie 2023 aveti posibilitatea sa consultati documentele care stau la baza intocmirii **PLANULUI URBANISTIC de ZONA pentru „SCHIMBARE DIN U.T.R. A IN U.T.R. LR_ MLIDB”** (plansele de reglementari, memoriu general) atat pe pagina web a Primariei comunei Aghiresu ,www.aghiresu.ro, cat si la sediul Primariei comunei Aghiresu, Biroul Urbanism,.

Pentru orice observatii va puteti adresa in scris Primariei comunei Aghiresu(Biroul Urbanism) sau pe e-mail primaria@aghiresu.ro

Intocmit,

Chioran Aurelia





BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - PARCELA 1 C.F. 83648

Suprafata teren	1185.00 MP	100.00 %
Suprafata construita propusa maxima	414.75 mp	35.00 %
Suprafata circulatii pietonale trotuar/terasa	---	---
Suprafata circulatii auto parcare	---	---
Suprafata platforma deservat (PG)	---	---
Suprafata constructii subterane	---	---
Suprafata spatiu verde	474.00 MP	40.00 %

BILANT TERITORIAL - PARCELA 2 C.F. 83648

Suprafata teren	1185.00 MP	100.00 %
Suprafata construita maxima	415.10 mp	35.00 %
Suprafata circulatii pietonale trotuar/terasa	---	---
Suprafata circulatii auto parcare	---	---
Suprafata platforma deservat (PG)	---	---
Suprafata constructii subterane	---	---
Suprafata spatiu verde minim	474.40 MP	40.00 %

LEGENDA

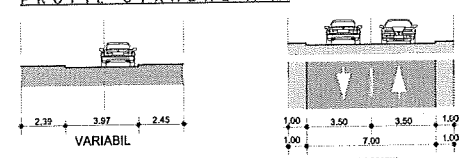
- LIMITE**
 LIMITA ZONE STUDATE
 FRONTA P.U.Z.
 LIMITE DE PROPRIETATE
 C.F. nr. 83648 nr. CAD. 83648
 PROPRIETAR ROSU ROBERT-RADU SI ROSU STEFANIA
 C.F. nr. 83648 nr. CAD. 83648
 PROPRIETAR ROSU ROBERT-RADU SI ROSU STEFANIA
 LIMITE DE CONSTRABILITATE
 - Zona constructii si constructii
 RETROAGEN FATA DE ALINAVANT
 LIMITE INTRAVILAN EXTRAVILAN
 LIMITE ENTRE UTR
 REGULAMENTARI
 SUPRAFATA IMPLANTARE CONSTRUCTIE
 ACCES AUTO SI PIETONAL
 ZONIFICARE
 U.T.R. - U.L.E.D. - U.L.E.T. (U.L.E.S.)
 U.T.R. - A - PAVILION DE PROTECTIE PAVILION
 ZONA DE CAI DE COMUNICARE
 RUTIERA PAVILION DE PROTECTIE
 ZONA DE CAI DE COMUNICARE SI ANEXIURI PERIFERICE
 STRAZI EXISTENTE DUBLU CEA LATERAL

INDICI URBANISTICI

PARCELA 1	EXISTENT - UTR	PROIECT UTR	PROPOS - FUZ
Suprafata de teren total C.F. 83648	1185.00 mp	1185.00 mp	1185.00 mp
S.C.D. max. pentru teren	-	250.00 mp	250.00 mp
S.C.D. min. pentru teren	-	250.00 mp	250.00 mp
POT max.	-	35.00%	35.00%
CUT max.	-	0.70	0.70
Serv. max.	-	min. 40%	min. 40%
Rezervat max.	-	P+E	P

PARCELA 2	EXISTENT - UTR	PROIECT UTR	PROPOS - FUZ
Suprafata de teren total C.F. 83648	1185.00 mp	1185.00 mp	1185.00 mp
S.C.D. max. pentru teren	-	250.00 mp	250.00 mp
S.C.D. min. pentru teren	-	250.00 mp	250.00 mp
POT max.	-	35.00%	35.00%
CUT max.	-	0.70	0.70
Serv. max.	-	min. 40%	min. 40%
Rezervat max.	-	P+E	P+M

PROFIL STRADAL A-A

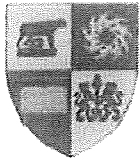


PROFILUL STRADAL A-A EXISTENT
 PROFILUL STRADAL A-A PROFUS
 SCALA 1:200

TABEL DE COORDONATE

INVENTAR DE COORDONATE		107	597632.095	370504.191	Pct.	Nord(X)	Est(Y)	
Pct.	Nord(X)	Est(Y)						
100	597704.156	370520.891	108	597646.891	370508.671	200	597760.405	370540.125
101	597701.631	370534.333	109	597663.842	370513.637	102	597699.683	370543.538
200	597700.405	370540.125	110	597680.253	370518.021	103	597685.870	370559.197
201	597630.478	370519.661	111	597693.377	370519.695	104	597631.041	370534.432
106	597630.187	370512.448	112	597694.714	370519.677	105	597630.739	370528.368
			113	597702.706	370520.707	201	597630.478	370519.661
				S=1185mp			S=1186mp	

COORD. URBANISM	arh. urb. Nicolae MIRISAN		
PROIECTANT GENERAL	S.C. ADDFORM CONCEPT STUDIO S.R.L.		
Cluj Napoca, Octavian Goga, nr.1	tel.: 0757-89.22.71, e-mail: office@addform.ro		
SEF PROIECT	arh. Anda Dragan	1:500	
PROIECTAT	arh.stag.Walid Al-Ayoub	1:200	
DESEINAT	arh.stag.Walid Al-Ayoub	1:500	
		JUN. 2023	
			ROSU ROBERT-RADU SI ROSU STEFANIA Cm. Proiect. Jud. Cluj. Nr. Anexa Proiect. Nr. 158/10.02.2023
			P.U.Z. SCHIMBARE DIN U.T.R. A IN U.T.R. UR. JUDEB Loc. Băgara, Nr. 146, Com. Aghireșu, Jud. Cluj
			REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **Rosu Robert- Radu**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna Florești, satul Florești, sectorul ..., cod postal ..., str. AVRAM IANCU nr. 4081, bl. C2, sc. ..., et. ..., ap. ..., telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată la nr. 34072 din 23.08.2023 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 07.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL
Nr.303.... din 09.10.2023

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru SCHIMBARE DIN U.T.R. A IN U.T.R. LR_MLIDB generat de imobilul teren identificat prin extrasul C.F. nr. 83648, 83649 Aghireșu

Inițiator: ROȘU ROBERT RADU

Proiectant: SC ADDFORM CONCEPT STUDIO SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: NICOLAE MIRIȘAN

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

- teritoriul propus pentru reglementare urbanistică este situat în nord-vestul localității Băgara, comuna Agireșu;
- teritoriul se învecinează astfel: la est, sud și vest de parcele proprietate privată cu tipologie rurală, iar la nord de drum comunal;
- suprafața reglementată prin P.U.Z. este de 2371 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- teritoriu intravilan, încadrat în UTR A - zona unități de producție agro-industrială;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: funcțiuni agrozootehnice;
- H maxim = D+P+M, S+P+M
- POT maxim = 50%, 60% pt. construcții tip sere;
- CUT maxim = 1

- retragerea minimă față de aliniament: 12 m din axul drumului județean, 10 m din axul drumului comunal, 8 m din axul altor drumuri;

- retrageri minime față de limitele laterale: 6 m

- retrageri minime posterioare: 6 m

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- teritoriu intravilan, încadrat în UTR LR_mlidb - Locuințe cu specific rural;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire;
- H maxim = D+P, P+E, S+P+M;
- 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;
- retragerea minimă față de aliniament: 12 m din axul drumului județean, 10 m din axul drumului comunal, 8 m

din axul altor drumuri;

- retrageri minime față de limitele laterale: conform Codului Civil, 3 m pentru front la stradă de maxim 15 m, 5 m pentru un front mai mare de 15 m;
- retrageri minime posterioare: 5 m
- parcări: locurile de parcare se vor organiza exclusiv pe proprietate;
- circulații și accese: accesul se realizează din drumul local situat la nordul parcelei;
- echipare tehnico edilitară: prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă și în sistem local;

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 07.09.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fara conditii. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 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 PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire 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. 281 din 10.03.2023 emis de Președintele Consiliului Județean Cluj.

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu Daniel SALANȚĂ

Șef serviciu S.U.A.T.: Marius-Iustinian Orza
Întocmit: Vancea Alexandra



SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.
SCHIMBARE DIN U.T.R. A IN U.T.R. LR_MLIDB

Com. Aghiresu, loc. Bagara, nr. 146, jud. Cluj,
nr.cad. 83648 si nr.cad.83649

BENEFICIAR:	ROSU ROBERT RADU
PROIECTANT:	ADDFORM CONCEPT STUDIO SRL
COORD.URBANISM:	dr.arh.urb. NICOLAE MIRISAN
DATA PREDARII:	IUNIE 2023
NR. PROIECT:	86/ 2023

SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

Borderou general

Piese scrise:

- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism

Piese desenate:

- plansa U.00 – Plan de incadrare in zona si in P.U.G.
- plansa U.01 – Situatia existenta - disfunctionalitati
- plansa U.02 – Reglementari urbanistice - zonificare
- plansa U.03 – Reglementari urbanistice – echipare edilitara
- plansa U.04 – Circulatia terenurilor
- plansa U.05 – Posibilitate de mobilare urbanistica
- plansa U.05' – Posibilitate de mobilare urbanistica – 3D

Avize, acorduri:

- Certificat de Urbanism nr. 281 din 10 martie 2023 emis de Consiliul Judetean Cluj
- Aviz de oportunitate nr. 51 din 31.05.2023 emis de Consiliul Judetean Cluj
- Decizie de incadrare nr. 127 din 08.08.2023 a Agentiei pentru Protectia Mediului Cluj
- Proces verbal de receptie al documentatiei topografice cu scop de intocmire P.U.Z.

SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. pentru schimbare din U.T.R. A în U.T.R. LR_MLIDB

Amplasamentul: Judetul Cluj, comuna Aghiresu, loc. Bagara, nr.cad.83648 si 83649

Faza: Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z.

Numar proiect: 86/2023

Beneficiar: ROSU ROBERT-RADU si ROSU STEFANIA

Proiectant: ADDFORM CONCEPT STUDIO S.R.L., mun. Cluj-Napoca, str. Octavian Goga, nr.1, judetul Cluj

Coord Urbanism: dr.arh.urb. NICOLAE MIRISAN

Data elaborării: iunie 2023

1.2. **OBIECTUL P.U.Z.**

- SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Inițierea elaborării P.U.Z. aparține proprietarului terenului, Rosu Robert-Radu

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal - P.U.Z. este schimbarea de destinație a terenului înrăvilan privat din destinația actuală: zona unități de producție agro-industrială – zona destinată funcțiilor agrozootehnice, exploatații și ferme agricole, servicii și construcții

SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

destinate acestora, activitatilor de mica industrie, activitatilor industrial nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanale, industriei usoare, depozitelor, prestarilor de servicii anexe complementare sau care sustin activitatea de baza si infrastructura tehnico-edilitara necesara functionarii acestora – **U.T.R. A.**

in destinatia propusa: Locuinte cu specific rural in satele MACAU, LEGHIA, INUCU, DOROLTU, BAGARA – Zona preponderent rezidentiala tipic rurala, organizata la nivel de gospodarie formata dintr-o constructie sau doua cu functiunea de locuire, anexele aferente si teren cultivat agricol. De regula, parcela are o forma dreptunghiulara cu latura scurta spre strada si latura opusa plantata cu arbori fructiferi. Zona cuprinde si dotarile necesare complementare locuirii precum activitati productive de mici dimensiuni, mici intreprinzatori, comert, servicii, turism si altele asemanatoare.- **U.T.R. LR_MLIDB**

in vederea construirii de locuinte individuale cu specific rural.

Elaborarea P.U.Z. a fost solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. 281 / 10.03.2023 in scopul schimbarii destinatiei terenului din zona destinata functiunilor agrozootehnice - U.T.R. A, in zona cu destinatia - locuinte cu specific rural, in vederea construirii obiectivelor amintite.

- **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA**

Intocmirea P.U.Z. este necesara pentru ca obiectivele propuse impun schimbarea destinatiei terenului de amplasament.

P.U.Z. reprezinta o faza premergatoare realizarii investitiei.

Se presupune ca nu exista riscuri naturale previzibile in zona studiata si nici in zonele invecinate.

Cadrul-continut pe baza caruia se elaboreaza documentatia este "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" – indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 – august 2000.

- **PROPUNERILE P.U.Z.**

Nu se intentioneaza schimbarea parcelarului existent: nr. cad. 83648 si respectiv nr.cad. 83649.

Conform extrasului C.F. 83648 Aghiresu, terenul al carei destinatii se va schimba din U.T.R. A existent, in U.T.R. LR_MLIDB – **locuinte cu specific rural in satele Macau, Leghia, Inucu, Doroltu, Bagara**, are suprafata de 1185 mp si se afla in proprietatea lui Rosu Robert-Radu si al sotiei Rosu Stefania. De asemenea conform extrasului C.F. 83649 Aghiresu, teren al carei destinatii se va schimba din U.T.R. A existent, in U.T.R. LR_MLIDB – **locuinte cu specific rural in satele Macau, Leghia, Inucu, Doroltu, Bagara**, are suprafata de 1186 mp si se afla in proprietatea lui Rosu Robert-Radu si al sotiei Rosu Stefania.

SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

Documentatia P.U.Z. analizeaza schimbarea destinatiei terenului prin propunerea unei noi zonificari functionale precum si a conditiilor de amplasare, realizare si echipare edilitara ale obiectivelor de utilitate privata mentionate prin Certificatul de Urbanism, in corelare cu prevederile din R.L.U. aferent P.U.G. Aghiresu.

Zona studiata prin P.U.Z. cuprinde suprafetele de teren aferente parcelelor cadastrale cu nr. cad. 83648, respectiv 83649, de-a lungul drumului public comunal.

Pe amplasamentul mentionat se propune amplasarea urmatoarelor constructii de interes privat:

- Parcela nr.cad. 83648 - locuinta individuala cu specific rural
- anexa gospodareasca
Suprafata construita desfasurata totala: 216 mp
- Parcela nr.cad. 83649 - locuinta individuala cu specific rural
Suprafata construita desfasurata totala: 192.63 mp

Prezenta documentatie P.U.Z. contine piesele scrise si desenate conform continutului cadru, constand in:

- plansa U.00 – Plan de incadrare in zona si in P.U.G.
- plansa U.01 – Situatia existenta - disfunctionalitati
- plansa U.02 – Reglementari urbanistice - zonificare
- plansa U.03 – Reglementari urbanistice – echipare edilitara
- plansa U.04 – Circulatia terenurilor
- plansa U.05 – Posibilitate de mobilare urbanistica
- plansa U.05' – Posibilitate de mobilare urbanistica – 3D

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **STUDII SI PROIECTE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**
- masuratori topografice pentru intocmirea suportului topografic / cadastral, planul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate – vizate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj
- P.U.G. Aghiresu si R.L.U. aferent

- **STUDII DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**
Potrivit Certificatului de Urbanism nr. 281 / 10.03.2023, a studiilor de fundamentare, a avizelor si a acordurilor obtinute, se confirma posibilitatea realizarii investitiei propuse.

- **DATE STATISTICE**
Referitor la zona studiata prin P.U.Z. nu au fost identificate date statistice utile din punct de vedere urbanistic pentru aceasta faza de proiectare.

SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

- PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

Nu s-au identificat proiecte de investitii aprobate ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

In prezent zona de amplasament este inconjurata la est, sud si vest de parcele cu tipologie rurala, iar la nord de drum comunal public, asfaltat. Singurele amenajari de natura urbanistica ale zonei sunt:

- Drum comunal public asfaltat
- Traseul alimentarii cu apa care strabate latura nordica a drumului public.
- Retea aeriana de alimentare cu energie electrica – traseu pe latura sudica a drumului public
- Proiect aprobat de racordare a zonei la canalizare publica.

Prin P.U.G. com. Aghiresu zona din U.T.R. A. a primit destinatia de zona unitati de productie agro-industriala.

- CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Bagara, comuna Aghiresu, in imediata apropiere a zonei construite aferenta U.T.R.-ului LR_MLIDB.

- POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Este posibila realizarea scopului interventiei precizat in C.U.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

In prezent terenul de amplasament se gaseste in partea de nord-vest a intravilanului comunei Aghiresu, localitatea Bagara – U.T.R. A - si este liber de constructii.

Parcelele au forma rectangulara, fiind invecinate pe latura de est, sud si vest cu alte parcele asemanatoare, aflate de asemenea in intravilan, iar la nord cu drumul public comunal.

SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

- RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL

Pozitie: amplasament situat in intravilanul localitatii Bagara, in partea de nord-vest.

Accesibilitate: amplasamentul are acces de pe drumul public comunal, aflat la nordul parcelelor.

Cooperare in domeniul edilitar: zona de amplasament dispune de echipare edilitara incompleta cu posibilitati de extindere a acestora: proiect aprobat de extindere retea publica de canalizare.

Servirea cu institutii de interes general: amplasamentul este liber de constructii dar poate beneficia de existenta unor institutii de interes general aflate in proximitate.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA: RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful: terenul prezinta o declivitate usoara, punctele cele mai inalte fiind in zona accesului din drumul public comunal.

Reteaua hidrografica: terenul se afla partial in zona identificata drept zona cu risc potential de inundare, astfel in R.L.U. aferent P.U.G. se mentioneaza conditionarea anumitor investitii de avizul A.N. Apela Romane Sucursala Somes-Tisa.

Clima: amplasamentul se gaseste in zona climatica III, fara a fi necesare masuri speciale pentru contracararea unor fenomene speciale.

Riscuri naturale: potrivit continutului R.L.U. aferent P.U.G., pt U.T.R. A nu se identifica riscuri naturale semnificative.

2.4. CIRCULATII

- ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI RUTIERE SI FERROVIARE

Accesul la amplasament se realizeaza atat pe cale pietonala cat si pe cale rutiera dinspre nord, de pe drumul public comunal.

- CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI IN FLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, PRECUM SI DINTRE ACESTEA SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITATI SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI

SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

Greutati in fluenta circulatiei: nu este cazul.

Incomodari intre tipurile de circulatie: nu este cazul.

Incomodari intre circulatii si alte functiuni ale zonei: nu este cazul.

Necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi: nu este cazul.

Capacitati si trasee ale transportului in comun: se pastreaza cele existente.

Intersectii cu probleme: nu este cazul.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: zona studiata este libera de constructii, avand in prezent destinatia de zona - unitati de productie agro-industriala.

Relationari intre functiuni: amplasamentul nefiind mobilat urbanistic, in prezent exista doar relatii de vecinatate, nu si de cooperare.

Gradul de ocupare al zonei cu constructii: 0%

Aspecte calitative ale fondului construit: nu este cazul.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine: zona studiata nu dispune in prezent de servicii edificate, fiind posibila utilizarea serviciilor din zonele de proximitate.

Asigurarea cu spatii verzi: 100% conf. R.L.U.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine: terenul se afla partial in zona identificata drept zona cu risc potential de inundare, astfel in R.L.U. aferent P.U.G. se mentioneaza conditionarea anumitor investitii de avizul A.N. Apele Romane Sucursala Somes-Tisa.

Principalele disfunctionalitati:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE - drum public al localitatii	- profil transversal neuniform - drum nemodernizat, fara trotuare	- modernizare strada de acces - rectificare largire profil transversal - evacuare ape pluviale prin rigole si guri de scurgere

FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona insulara neconstruita aflata in intravilan, marginita de zona construita cu case de locuit.	-modificare zona functionala in vederea dezvoltarii zonei de case de locuit pe terenurile aflate in intravilanul localitatii
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	Zona fara plantatii	- suprafata spatiilor libere de constructii si amenajari va reprezenta minim 40% din suprafata totala a parcelei - latura posterioara a parcelelor va fi plantata, cu un numar de minim 5 pomi fructiferi/arbori din specii specifice zonei (fag, artar, tei, nuc, mesteacan, brad, larice, molid)
PROBLEME DE MEDIU - retele edilitare	-Terenul studiat se afla partial in zona indentificata drept zona cu risc potential de inundare, conform R.L.U. aferent P.U.G. Aghiresu - Retele edilitare incomplete	- realizarea de iazuri, bazine, lacuri si altele asemenea se vor realiza conditionat de avizul A.N. Apele Romane Sucursala Someș-Tisa. - echipare edilitara cu sistem public de canalizare – proiect aprobat - echipare edilitara cu gaze naturala
PROTEJAREA ZONELOR: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vigoare - fata de constructii si culuare tehnice - cu destinatie speciala - zone poluate	Nu e cazul.	Nu e cazul.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Amplasamentul dispune de retea electrica aeriana, cu traseu prin fata accesului pe parcele, si de retea publica de alimentare cu apa, cu traseu pe latura nordica a drumului comunal public. Exista proiect aprobat de extindere retea canalizare publica.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Deciziei de incadrare nr. 127 din 08.08.2023 a Agentiei pentru Protectia Mediului Cluj, prezentul P.U.Z. nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

Zona NU dispune de echipare edilitara completa, parcelele neavand bransamente si racorduri realizate.

Nu este previzibila necesitatea intocmirii unui studiu de impact in ceea ce priveste relatia dintre cadrul natural si cel construit, precum si privind evidentierea riscurilor naturale si antropice.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie si nici potential balnear sau turistic ce ar putea fi necesar de exploatat.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia nu foloseste si nu a folosit niciodata zona studiata decat ca un sector de tranzit in ajungerea in alte puncte de interes. Din punct de vedere al folosirii agricole, terenurile din zona nu sunt utilizate decat pentru pasunatul animalelor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Crearea unei zone preponderent rezidentiala tipic rurala, organizata la nivel de gospodarie formata dintr-o constructie sau doua cu functiunea de locuire, anexele aferente si teren cultivat agricol vine in completarea tipologiei deja existenta in satul Bagara. Initiatorul P.U.Z. nu doreste decat valorificarea unor terenuri aflate intr-o zona cu vizibilitate a localitatii si orientare foarte buna.

Concluziile studiilor de fundamentare ilustreaza posibilitatea realizarii obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

P.U.G. Agihresu in cadrul R.L.U., la U.T.R. A. prevede:

Cap. 1. GENERALITATI

1.1 Delimitare

Situata in partea nord-vestica a localitatii, este delimitata la nord de drumul public comunal, la est si sud de proprietati private aflate in U.T.R. LR_MLIDB, iar la vest de teren privat extravilan.

1.2 Funcțiune dominantă și funcțiunile complementare zonei

Zona libera, folosita ca teren arabil.

Cap. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

2.1 Utilizari functionale permise

- Constructii cu functiune industriala, nepoluante, care asigura distantele minime de protectie sanitara stabilita conform legii, fata de locuinte si alte perimetre protejate, spatii administrative, platforme si spatiile de depozitare garaje pentru masini Agricole, utilaje, mici ateliere, statii de epurare a apelor uzate/apelor uzate industriale.

- Exploatații și ferme agricole, încadrate conform legii ca exploatații specializate – cultive (culturi de câmp, horticultura, cultive permanente), exploatații specializate – producție animală, exploatații mixte cu condiția respectării normelor de sanitate și sanitar-veterinare, în vigoare.
- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor Agricole care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită conform legii, fără de locuințe și alte perimetre protejate, exclusive pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazii, soproane, silozuri pentru depozitare etc.)
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare, necesare desfășurării activității de bază, 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.

2.2 Utilizări funcționale premise cu condiții și utilizări funcționale interzise

Utilizări admise cu condiționari

- Pentru exploatațiile și ferme Agricole care nu se încadrează la prevederile enunțate la “utilizări admise” și/sau distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii nu se încadrează în limitele de proprietate, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (P.U.Z.)
- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - o să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - o să respecte normele în vigoare privind sanitatea populației, mediu;
 - o elaborarea/avizarea și aprobarea unui P.U.D. pentru construcțiile noi propuse cu o suprafață mai mare de 500mp;
- 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 și 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
- Cladirile sau partile de clădire existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali. Construcțiile existente au obligația conformării la cerințele de sanitate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară,

- Utilizari interzise
- Exploataii si ferme Agricole, constructii cu functiunea de anexe gospodaresti ale exploatatiilor si fermelor Agricole, constructii industriale si alte tipuri de constructii care nu asigura zona de protectie sanitara si/sau creeaza discomfort pentru locuinte si/sau alte perimetre protejate;
 - Orice tipuri de lucrari, amenajari, instalatii care pun in pericol sau pot deteriora lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apa, digurile, canalele, barajele si alte lucrari hidrotehnice sau de imbunatatiri funciare;
 - Facilitati sau instalatii care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinatate;
 - Orice alte utilizari decat cele enuntate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari sau asimilabile acestora;
 - Orice activitate, lucrare care sa conduca la deteriorarea calitatii apei;
 - Lucrari de terasamente si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
 - Desfiintarea sau alterarea lucrarilor de imbunatatiri funciare;
 - Realizarea de iazuri si a altor amenajari de retentie a apelor fara avizul Apelor Romane
 - Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare.

Cap. 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

3.1 Amplasare

Amplasarea, orientarea si configurarea constructiilor se vor inscrie in tipologia specifica functiunii si vor respecta atat prevederile Codului Civil, cat si legislatia specifica aplicabila functiunii.

3.2 Accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele situate tot in zona Agricola sau pe extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinatia de locuinte; (...)

3.3 Echipare tehnico-edilitara

- Realizarea echiparii edilitare necesare pentru asigurarea functionarii in conformitate cu normele in vigoare privind igiena si protectia mediului este obligatorie. Este interzisa

deversarea apelor uzate si pluviale in paraie. Se vor respecta normele de protectie a mediului privind gestionarea apelor uzate si a deseurilor provenite din intretinerea instalatiilor si din procesele tehnologice aferente functiunii.

- Nu se vor autoriza constructii sau reconditionari la cladiri existente fara asigurarea tuturor utilitatilor necesare functionarii (apa, canalizare, energie electrica, incalzire).

3.4 Forma si dimensiunile terenului si a constructiilor

- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei sa fie mai mare sau egala cu 1000mp;

- frontul la strada sa fie minim 12;

- Constructiile cu functiunea de anexe gospodaresti ale exploatatilor Agricole si fermelor Agricole se pot realiza doar daca parcelele pe care urmeaza sa fie amplasate au o suprafata de minim 2500mp si au asigurat accesul dintr-un drum public;

- Inaltimea maxima a constructiilor masurata in punctul cel mai inalt, nu va depasi 11m. Nici un element al constructiilor sau al instalatiilor nu va depasi un plan virtual paralel cu terenul situat la 11m de cotele pe inaltime existente ale terenului. Pentru inaltime mai mari autorizarea este conditionate de elaborarea, avizarea si aprobarea in prealabil a unei documentatii de urbanism. Fac exceptie cosurile de fum, antenele si alte instalatii tehnice specifice functiunii.

- Volumetria constructiilor va fi echilibrata si se va incadra in tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, iesite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciaza peisajul rural. Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisaj.

- Regim de inaltime maxim S/D+P+M

- POT maxim: 50% (60% - pentru constructii tip sere)

CUT maxim: 1.0

3.5 Parcaje, spatii verzi, imprejuriri

- Stationarea autovehiculelor se va face exclusive in interiorul parcelei prin amenajarea, a minim un loc de parcare pentru autovehicule; Constructiile cu functiuni productive vor fi prevazute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje si platforme de incarcare/descarcare.

- Se conserva, ca regula generala, actuala structura a folosintei terenurilor. Eliminarea arborilor maturi e interzisa, cu exceptia cazurilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor. Suprafata spatiilor libere de constructii si amenajari va reprezenta min 20% din suprafata totala a parcelei. Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament va fi tratat ca si gradina de fatada in proportie de min 40% si va fi amenajat cu vegetatie, recomandat locala. Plantarea arborilor va fi in concordanta cu prevederile Codului Civil.

- Imprejuririle vor fi din materiale naturale (piatra, caramida, lemn, nuiele, metal, plasa de sarma, s.a.) si vor respecta tipologia locala specifica. Realizarea imprejuririi pe limita de proprietate se va face in conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului, iar cea spre spatial public va fi prevazuta cu nise dedicate pentru amplasare contoarelor.

Cap. 4 POSIBILITATI DE MODIFICARE

Nu sunt recomandabile derogari de la R.L.U. prin documentatii de urbanism PUD/PUZ, decat in scopul punerii in valoare si protejarii specificului arhitectural rural. In situatia in care se vor intocmi astfel de documentatii, acestea vor cuprinde obligatoriu documentatia pentru studiul de amplasament, incadrare in volumetria de ansamblu, incadrarea in tesutul si structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunitatii interventiei.

Din cele mentionate reiese ca este posibila modificarea destinatiei parcelelor studiate, in vederea construirii de locuinte cu specific rural, cu conditia argumentarii punerii in valoare si a protejarii specificului arhitectural rural.

Astfel prezenta documentatie cere integrarea in U.T.R. LR_MLIDB – Locuinte cu specific rural in satele Macau, Leghia, Inucu, Doroltu, Bagara.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite insertia ansamblului fara a crea probleme si fara pericolul de alterare a sa. Se va cauta a se armoniza *in situ* obiectele de arhitectura nou create, conform R.L.U afferent U.T.R. LR_MLIDB si a Ghidului de Arhitectura pus la dispozitie de Ordinul Arhitectilor din Romania.

Zona posterioara a parcelelor va fi plantata cu pomi fructiferi/arbori din specii specifice zonei (fag, artar, tei, nuc, mesteacan, brad, larice, molid).

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Nu este cazul.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform plansei U.02– "Reglementari urbanistice – zonificare", zona functionala unica va fi zona preponderent rezidentiala tipic rurala, organizata la nivel de gospodarie formata dintr-o constructie sau doua cu functiunea de locuire, anexele aferente si teren cultivat agricol aferentea U.T.R. LR_mlidb – Locuinte cu specific rural in satele Macau, Leghia, Inucu, Doroltu, Bagara.

Proportia dintre functiuni si mutatiile ce intervin in ocuparea terenurilor sunt redade in bilantul teritorial:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent % din total intravilan	Suprafata (mp)	Procent % din total intravilan

SC Addform Concept Studio SRL
 Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
 Tel: 0757892271
 Email: office@addform.ro

Locuințe si functiuni complementare			2371	100
Unitati industriale si depozite				
Unitati agro-zootehnice	2371	100		
Instituti si servicii de interes public				
Cai de comunicatie si transport				
din care				
rutier				
feroviar				
aerian				
naval				
Spatii verzi, sport, agrement, protectie				
Constructii tehnico-edilitare				
Gospodarie comunala, cimitire				
Destinatie speciala				
Terenuri libere				
Ape				
Paduri				
Terenuri neproductive				
TOTAL INTRAVILAN	2371	100	2371	100

Indicii urbanistici aferenti functiunii din U.T.R. LR_mlibd – Locuinte cu specific rural in satele Macau, Leghia, Inucu, Doroltu, Bagara, pentru care s-a initiat prezentul P.U.Z.:

P.O.T. max. 35% (25% pentru functiuni de invatamant, sanatate)
 C.U.T. max. 0.7 (0.5 pentru functiuni de invatamant, sanatate)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

1. RETELE DE APA

Ansamblul propus se va putea alimenta cu apa potabila din punctul de bransament la retea publica existenta.

2. RETELE DE CANALIZARE

Exista proiect aprobat pentru extinderea retelei publice de canalizare. Initial se vor prevedea bazine vidanjabile, ulterior se va face racordarea la retea viitoare.

3. RETELE DE GAZE NATURALE

Nu exista retea de gaze naturale. Se propune echiparea edilitara a zonei cu retea publica de gaze naturale.

Incalzirea locuintelor propuse va fi rezolvata prin pompe de caldura.

4. RETELE ELECTRICE

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse este necesara doar racordarea subterana la reseaua aeriana existenta pe latura sudica a drumului public comunal.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Se doreste schimbarea destinatiei terenului prin schimbare din U.T.R. A. (functiuni agro-industriale) in U.T.R. LR_MLIDB (locuinte cu specific rural in satele Macau, Leghia, Inucu, Doltu, Bagara).

Se propune echiparea edilitara completa a zonei (reseaua publica de canalizare si retea publica de gaze naturale).

Se propune bransarea si racordarea viitoarelor constructii la retelele edilitare urbane existente in zona.

Pentru gestionarea apelor pluviale constructiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectarea prevederilor din Codul Civil privind picatura stresinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale in vederea reutilizarii acesteia la irigatii.

Incalzirea cladirilor se va realiza folosindu-se pompe de caldura.

Solutia propusa pentru depozitarea deseurilor menajere este colectarea selectiva cu ridicare periodica. In interiorul parcelei s-a prevazut o platforma destinata depozitarii recipientelor de colectare selective a deseurilor menajere prevazuta cu pante de scurgere si sistem de spalare avand inglobat si sifon de scurgere racordat la canalizare.

Prin amenajarile propuse se va imbunatati considerabil starea terenului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	S.TEREN (MP)	LUNGIME (ML)
CAI DE COMUNICATIE - MODERNIZARE STRAZI	-	-	DA	360	39.21

SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

INFRASTRUCTURA MAJORA – RETELE EDILITARE PUBLICE	-	-	DA	-	39.21
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI - colectare si evacuare ape menajere uzate si ape meteorice prin canalizarea publica - sistem centralizat de colectare a deseurilor menajere la nivel de localitate	-	-	DA DA	-	39.21 -

4. **CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Avand in vedere ca investitia propusa consta in realizarea unor obiective de interes privat, costurile aferente realizarii efective a investitiei din interiorul celor doua parcele de amplasament avand C.F. nr. 83648 Aghiresu, respectiv C.F. 83649 Aghiresu, cad in sarcina beneficiarului – Rosu Robert-Radu, in calitate de investitor si beneficiar.

Amenajarile si dezvoltarea urbanistica propuse se încadrează total in principiile care au stat la baza intocmirii P.U.G. Aghiresu.

Proiectantul considera posibila si utila propunerea avansata prin prezentul P.U.Z.

Prin intocmirea prezentului P.U.Z. se respecta conditiile impuse prin regulamentul aferent P.U.G. mun. Aghiresu, integrare in U.T.R LR_mlidb. Etapele de realizare, avizare si aprobare s-au indeplinit conform prevederilor legale. In continuare, nu se impune intocmirea unui P.U.D. pentru alte detalieri.

Se vor intocmi documentatiile in vederea obtinerii autorizatiilor de construire potrivit Legii 50/1991 republicata in oct. 2004 cu modificarile ulterioare.

Dezvoltarea zonei in viitor va tine cont de prevederile P.U.G. Aghiresu si de reglementarile prezentului P.U.Z.

Se va asigura corelarea continutului documentatiilor care se vor elabora in viitor cu continutul documentatiilor deja avizate si aprobate.

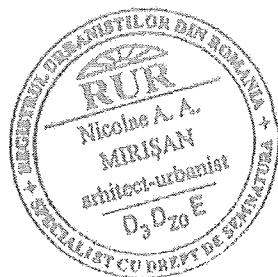
SC Addform Concept Studio SRL
Str.Octavian Goga, nr.1, Cluj-Napoca
Tel: 0757892271
Email: office@addform.ro

5. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 281 din 10 martie 2023 emis de Consiliul Judetean Cluj
Aviz prealabil de oportunitate nr. 51 din 31.05.2023, emis de Consiliul Judetean Cluj
Decizie de incadrare nr. 127 din 08.08.2023 a Agentiei pentru Protectia Mediului Cluj.
Proces verbal de receptie al documentatiei topografice cu scop de intocmire P.U.Z.

Data,

16.08.2023



Intocmit,

arh. Anda DRAGAN

Coord. Urbanism,

dr. arh. drd. Nicolae MIRISAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
PREȘEDINTE
Nr. 7616 / 2023

Spre știință:
comuna AGHIREȘU

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 281 din 10.03.2023

În scopul:
STUDIU DE OPORTUNITATE SI P.U.Z. SCHIMBARE DIN U.T.R. A IN U.T.R. LR_MLIDB

Ca urmare a cererii adresate de ROSU ROBERT RADU, cu domiciliul în județul Cluj, comuna FLOREȘTI, sat FLORESTI, cod poștal, Avram Iancu, nr. 408I, bl., sc., et., ap. 19, telefon/fax, e-mail, înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 7616 din 23.02.2023,

Pentru imobilul teren si construcții situat în: județul Cluj, comuna AGHIREȘU, satul BAGARA, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap. identificat prin extrase de carte funciară nr. 83648 si 83649 Aghiresu, obținute pe bază de cerere de la O.C.P.I.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:
faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Aghireșu nr. 62/2021,

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 Aghireșu, imobilele sunt situate în intravilanul comunei Aghireșu, localitatea Bagara.
- 1.2. Imobilele sunt proprietati private, conform extrase de carte funciară nr. 83648 si 83649 Aghiresu, obținute pe bază de cerere de la O.C.P.I.
- 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 și a rețelelor tehnico-edilitare.
- 1.4. Imobilele nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- 2.1. Folosința actuală: curți constructii, arabil, conform extrase de carte funciară nr. 83648 si 83649 Aghiresu, obținute pe bază de cerere de la O.C.P.I.
 - 2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: A – Zona unități de producției agro-industrială
Zonă destinată funcțiilor agrozootehnice, exploatații și ferme agricole, servicii și construcții destinate acestora, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoară, depozite, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora..
- Condiționări generale
- Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism, aprobate conform legii.
 - 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 oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- 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 un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, 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 Sucursala Someș-Tisa.
- 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 studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare în zonele III, identificate drept zone cu probabilitate medie ($K_m = 0,2-0,3$) de producere a alunecărilor de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform și/sau studii de stabilitate conform NP 014.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier 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.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- 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;
- 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 cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- Autorizarea construcțiilor noi/extinderii construcțiilor existente, cu o suprafață desfășurată mai mare de 500 mp (exclusiv subsol/demisol) se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD)
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.
- Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației se va realiza pe baza unei documentații de urbanism pentru noile

amplasamente, aprobată conform legislației în vigoare.

- Pentru amplasarea de ferme agro-zootehnice se va întocmi în mod obligatoriu o documentație de urbanism, avizată și aprobată conform legislației în vigoare

Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile 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 de realizarea a infrastructurii 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. 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. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

Utilizări admise

- Construcții cu funcțiune industrială, nepoluante (unități cu capacitate mică/medie de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.) care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită conform legii, față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea acestora, spații administrative, platformele și spațiile de depozitare a garaje pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, spații pentru cazare (locuințe de serviciu și/sau intervenție), stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de perimetre protejate conform legii;

- Exploatații și ferme agricole, încadrate conform legii ca exploatații specializate - culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente) exploatații specializate - producție animală (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore), exploatații mixte (culturi mixte, exploatații mixte de creștere a animalelor, exploatații mixte de culturi și creșterea animalelor, exploatații neclasificate) cu condiția respectării normelor de sănătate și sanitar-veterinar, în vigoare;

- construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită conform legii, față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru animale, mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. ș.a.), platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de perimetre protejate conform legii;

- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, necesare desfășurării activității de bază, 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 condiții

- Pentru exploatațiile și ferme agricole care nu se încadrează în prevederile enunțate la "utilizării admise", și/sau distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii nu se încadrează în limitele de proprietate, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);

- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:

o să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, mediu;
o elaborarea/avizarea și aprobarea unui PUD pentru construcțiile noi propuse cu o suprafață mai mare de 500 mp;

- 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. Construcțiile existente au obligația conformării la cerințele de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară;

Utilizări interzise

- Exploatații și ferme agricole, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole, construcții industriale și alte tipuri de construcții care nu asigură zona de protecție sanitară și/sau creează disconfort pentru locuințe și/sau alte perimetre protejate;

- 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.

- 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 sau asimilabile acestora;

- Orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.

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

- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare;

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

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC:

3.1. Restricții impuse:-

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

Caracteristici 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

o frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;

- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole și fermelor agricole se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafața de minim 2.500 mp și au asigurat accesul dintr-un drum public;

- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%;

- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu;

- Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingherit al mașinilor de intervenție;

- 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;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se va respecta o retragere de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului;

- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,0 m față de locuințe.

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 6,0 m dar nu mai puțin de 15,0 m în cazul în care limita/ele se învecinează cu locuințe;

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

- 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 m;

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare;

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

Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele situată tot în zona agricolă sau pe extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuințe;

- 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;

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

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

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu

Staționarea vehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea, a minim, un loc de parcare pentru autovehicule; Construcțiile cu funcțiuni productive vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje și platforme de încărcare/descărcare;

- 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;

- În spațiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime admis este:

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

- o Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

- o Se poate admite suplimentar un etaj cu condiția elaborării unei documentații PUD

- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată 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 situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Prin excepție se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,0 m inclusiv; Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de urbanism; Fac excepție coșurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

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

Procentul de ocupare al terenului

- o POT maxim: 50%

- o POT maxim: 60% - pentru construcții tip sere

Coeficientul de utilizare al terenului

- CUT maxim: 1,0.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ, decât în scopul punerii în valoare și protejării specificului arhitectural rural. 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 oportunității intervenției.

În baza Art. 32 alin. 1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef al Consiliului Județean Cluj și aprobat de Președintele Consiliului Județean Cluj.

Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunilor propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

- e) capacitățile de transport admise.

Ulterior obținerii avizului de oportunitate, se va elabora o documentație de urbanism PUZ în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ GM-010-2000.

- aviz de oportunitate favorabil

- PUZ se va supune aprobării CL. Aghiresu doar după emiterea avizului Arhitectului șef al Județului Cluj

- plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUZ (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.
- Act de reglementare emis de Autoritatea Competenta pentru Protecția Mediului
- Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:
STUDIU DE OPORTUNITATE SI P.U.Z. SCHIMBARE DIN U.T.R. A IN U.T.R. LR_MLIDB

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, 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):

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> 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):

.....

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

.....

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

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

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

PREȘEDINTE,

Alin TIȘE

ȘEF SERVICIU,

SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,

Simona GACI

ARHITECT ȘEF,

arh. Claudiu-Daniel
SALANȚĂ

Întocmit/Redactat
Pacurar Bogdan

Achitat taxa de 33 lei, conform chitanței nr. din 13.03.2023

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 .