

Nr.: 7621 / 20.08.2026

ANUNȚ

privind informarea și consultarea publicului cu privire la propunerea de

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

“ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. ȘI ELABORARE D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S(D)+P+1E, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ P (GARAJ ȘI CAMERĂ TEHNICĂ), PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA REȚELELE DE UTILITĂȚI URBANE, ORGANIZARE DE ȘANTIERE”

În conformitate cu prevederile art.37 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru elaborarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, vă informăm că a fost demarată procedura de informare și consultare a populației cu privire la documentația: “ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. ȘI ELABORARE D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S(D)+P+1E, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ P (GARAJ ȘI CAMERĂ TEHNICĂ), PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA REȚELELE DE UTILITĂȚI URBANE, ORGANIZARE DE ȘANTIERE” în comuna Aghireșu, sat Aghireșu-Fabrici, C.F. nr. 67028, proprietatea numiților Neag Dan Aron și Neag Camelia-Alunița – etapa elaborării propunerii finale și a aprobării, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Începând cu data de 20.08.2026, până la data de 03.09.2026, aveți posibilitatea să consultați documentele care stau la baza întocmirii PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU atât pe pagina de internet a instituției (www.aghiresu.ro), cât și la sediul acesteia.

Pentru orice observații vă puteți adresa în scris Primăriei comunei Aghireșu, prin biroul Registratură sau pe e-mail, la adresa: primaria@aghiresu.ro.

Administrator public,
Pleș Vlad-Ștefan

CERTIFICAT DE URBANISM

În scopul:

**ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D. SI ELABORARE D.T.A.C.
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S(D)+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA P
(GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA GOSPODAREASCA, BAZIN
VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTA,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA REțeleLE DE UTILITATI URBANE,
ORGANIZARE DE SANTIER**

Ca urmare a cererii adresate de NEAG CAMELIA ALUNITA, identificat prin serie CJ, nr. 249491, cu domiciliul / sediul in judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Aghireșu, satul Aghireșu-Fabrici, sectorul -, cod postal, strada PRINCIPALA, nr. 279, bl. -, sc. -, et. -, ap. 16, telefon/fax 0742277586, email Camelia.neag1982@gmail.com, in calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -, înregistrată la nr CECU/2250/2025 din 25-11-2025

Pentru imobilul situat in
judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Aghireșu, identificat prin CF nr. 67028 judetul Cluj,
municipiul / orasul / comuna Aghireșu, identificat prin CF nr. 66892

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin H.C.L. Aghireșu 46/2019, cu modificarea H.C.L. Aghireșu 62/2021.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

- 1.1. În conformitate cu prevederile PUG si RLU Comuna Aghireșu, imobilul este situat în intravilanul localității Aghiresu Fabrici, Comuna Aghiresu.
- 1.2. Imobilul constituie proprietate privată, conform extrasului de carte funciară de informare nr. 67028 Aghireșu obținut pe bază de cerere de la OCPI. Bransamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Comunei Aghiresu, conform anexei nr. 7 la H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al Județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor Județului Cluj,
- 1.3. 1.3.1. Servituți care afectează terenul - nu e cazul.
- 1.3.2. Dreptul de preemțiune - nu e cazul.
- 1.3.3. Zona de utilități publice - zona de utilitate publică a drumului - profil stradal drum vicinal cu doua benzi 9,00 m CF 66892 - si a rețelilor tehnico-edilitare.
- 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 a terenului este arabil.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: LR_af - Locuințe cu specific rural în satul AGHIREȘU FABRICI

CARACTERUL ZONEI

Zonă preponderent rezidențială tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol. De regulă, parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi. Zona cuprinde și dotările necesare complementare locuirii precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.

Utilizări admise

- Gospodărie formată dintr-o unitate locativă (locuință) și anexele gospodărești ale acesteia, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:

- o maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință);

- o maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;

- o la suprafața construită desfășurată de 250 mp se adaugă suprafața subsolul sau demisolul care nu depășește amprenta la sol a parterului, cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici maximali admiși;

- 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 condiții

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.

- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea 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 capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);

- Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări admise" și la "utilizări admise cu condiționări" sau a gospodăriilor cu două unități locative vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, etc.) vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind mediul, după caz;

- Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:

- o Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, alimentație publică mică, 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, cabane;

- o Construcții pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară – lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, producție nealimentară – prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi);

Cu respectarea următoarelor condiții:

- o 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;

o suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50,0 mp;

o să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;

o să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;

o 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;

o să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, după caz;

- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:

o rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de irigații 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, telefonie, gaze, termoficare și canalizare 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 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 și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

- Construcțiile sau părțile de construcții existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

Utilizări interzise

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

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

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

- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor

periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

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

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.

3. REGIMUL TEHNIC :

3.1. Restricții impuse: Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform cadrului conținut din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 45,0 m de la aliniament; În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei; Realizarea de construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

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

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

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

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

- o Aliniere la 12,0 m din axul drumului județean;

- o Aliniere la 10,0 m din axul drumului comunal;

- o Aliniere la 8,0 m în cazul altor drumuri;

- o În toate cazurile se va obține avizul administratorului drumului;

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

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

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

- În cazul parcelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi

considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;

- 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 limită 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 5,0 m față de această limită;

(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:

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a., depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și 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 prinderi/legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Se recomandă menținerea și preluarea prispei, închise sau deschise, realizate din lemn, piatră sau cărămidă.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acestuia. 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, telecomunicații, TV pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal. Este interzisă realizarea de balcoane/logii vizibile din spațiul public.
- Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante

egale, având streșinile și coamele orizontale. Panta acoperișului va fi între 40°-70°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culoarele învelitorilor 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, etc.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran. Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit. Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă, Se recomandă realizarea frontonului decorat cu elemente de lemn, specific zonei.

• Fațadele:

o Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.

o Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei – lemn tratat – aparent, piatră, cărămidă, placaje din piatră, tencuieli, zugrăveli. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

o Ornamente pe fațadă - La construcțiile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ornamente de lemn, piatră, ancadrame, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

o Cromatica - Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite 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.

o Tâmplăriile (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 utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei,

obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

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

Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
 - 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 (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
 - Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mejde; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- (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:

Regimul de înălțime admis este:

o Subsol sau Demisol + Parter (S/D+P), Subsol sau Demisol + Parter + Mansardă (S/D+P+M)

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

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

• Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de

urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

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

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

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: POT maxim:

- o 25 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

- o 35 % - pentru restul funcțiunilor

- CUT maxim:

- o 0,5 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

- o 0,7 - pentru restul funcțiunilor

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- o suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000,0 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă, 1.500,0 mp pentru o gospodărie cu două unități locative și minim 1.000,0 mp pentru restul funcțiunilor;

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

- o față de condițiile de mai sus se admit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism, de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);

- 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 anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.): În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit

studiilor și proiectelor anterior aprobate: Numărul de parcuri se va stabili în conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, și cu normativul de proiectare P-132/1993.

Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă; În cazul parcelor aflate în zone unde construcțiile sunt amplasate în front continuu se admite ca accesul să fie realizat printr-un gang cu o lățime de minim 2,0 m;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

Staționarea vehiculelor

- Staționarea vehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru vehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - o un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
 - o un loc de parcare la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete.
 - o un loc de parcare pentru microbuz, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea vehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,0 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 deșeuri.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

Se va elabora un PUD în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată. Pentru elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism PUD, se vor obține/realiza următoarele avize, acorduri, studii etc.:

- acordul vecinilor în cazul realizării împrejuririi pe limita comuna de proprietate
- HCL Aghiresu
- dezmembrare teren pentru asigurare profil drum
- plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTOE/DTAC (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.
- aviz geotehnic preliminar conform normativ NP074 2022
- dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.
- avizul Arhitectului șef al Județului Cluj; acesta se va emite anterior aprobării PUD prin HCL Aghiresu
- studiu de integrare în specificul arhitecturii locale;
- desfășurata stradala pentru amplasarea contoarelor în împrejurire fără afectarea domeniului public, conform anexei

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

ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D. SI ELABORARE D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S(D)+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELELE DE UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

-

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

☒ D.T.A.C ☒ D.T.O.E ☐ D.T.A.D

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

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

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

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTOE/DTAC (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.
- contract transport deseuri rezultate din construcții

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

- PUD avizat și aprobat conform legii, inclusiv HCL Aghiresu de aprobare PUD
- Studiu geotehnic verificat la cerința Af/Ag
- Verificator tehnic;
- Raport privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr 372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanță: a) clasa energetică, b) consumul total specific de energie primară, c) indicele de emisii echivalent CO₂, d) consumul total specific de energie din surse regenerabile)

- D.T.A.C. va cuprinde soluțiile de asigurare, branșare 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. 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/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
nu este cazul

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
pentru A.C.

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

Președinte,

Secretar General al Județului,

Arhitect Șef,

Întocmit/Redactat

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

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

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

Neag Dan-Aron, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Aghireșu, satul Aghireșu-Fabrici, sectorul , cod postal , str. -, nr. 279, bl. , sc. , et. , ap.16, telefon 0742286331, email vicentiu.lascus@progisconsulting.ro,

Neag Camelia-Alunita, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Aghireșu, satul Aghireșu-Fabrici, sectorul , cod postal , str. -, nr. 279, bl. , sc. , et. , ap.16, telefon 0742286331, email vicentiu.lascus@progisconsulting.ro,

înregistrata la nr. 56176/2026 din 30-06-2026

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

AVIZ PLAN URBANISTIC DE DETALIU FAVORABIL

pentru **Planul Urbanistic de Detaliu** pentru ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D. SI ELABORARE D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S(D)+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELELE DE UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER, **generat de imobilul** situat in judetul Cluj, municipiul/oraș/comuna Aghireșu, nr. cadastral 67028.

Inițiator: Neag Dan-Aron

Proiectant: ARHSIO LINE SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: Lascus Vicentiu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D./ P.U.Z : Terenul studiat este situat în intravilanul localității Aghireșu Fabrici, comuna Aghireșu, având o suprafață de 808mp.

Terenul este situat la sudul localității și este delimitat astfel: la vest și la nord - drum coproprietate privată, pe restul laturilor - terenuri aflate în proprietate privată.

REGLEMENTĂRI PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prevederi existente:

- UTR: LR_af - Locuințe cu specific rural;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire;
- H maxim în niveluri: S/D+P+E/M;
- H maxim în metri (la coamă): 11 m;
- H maxim în metri (la cornișă): 6,5m (9,5m prin PUD);



- retragerea minimă față de aliniament: 10 m din ax DC;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- POT max: 35%;
- CUT max: 0,7;
- Circulații și accese: din drum coproprietate privată;
- Echipare tehnico-edilitară:
 - Alimentare cu apă: rețea existentă la nordul amplasamentului;
 - Energie electrică: rețea existentă la nordul amplasamentului;
 - Canalizare: nu există rețea în zonă;
 - Încălzire: nu există rețea în zonă.

Prevederi propuse:

- UTR: LR_af - Locuințe cu specific rural;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire;
- H maxim în niveluri: P;
- H maxim în metri (la coamă): 7,55 m la casa; 6.50 m la garaj față de CTA;
- H maxim în metri (la cornișă): 4,10m la casa; 3,75m la garaj față de CTA;
- retragerea minimă față de aliniament: 10 m din ax DC
6.16 m din drum CF. Nr. 66892;
- retrageri minime față de limitele laterale: 0,6 m față de limita sudică;
5.00 m față de limita estică;
- retrageri minime față de limitele posterioare: -;
- POT max: 27.32 %;
- CUT max: 0,273;
- circulații și accese: din drum coproprietate privată;
- Echipare tehnico-edilitară:
 - Alimentare cu apă: extindere rețea, racorduri și branșamente;
 - Energie electrică: extindere rețea, racorduri și branșamente;
 - Canalizare: în sistem local - bazin vidanjabil;
 - Încălzire: în sistem local - CT combustibil solid.

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 il 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 2026-07-16 se avizează **FAVORABIL PLANUL URBANISTIC DE DETALIU**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. din , emis de .

Arhitect Șef,

Întocmit,

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66892 Aghireșu

Nr. cerere	11878
Ziua	23
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206981637



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Aghireșu, Loc. Aghiresu-Fabrici, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66892	911	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 50767;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26069 / 18/12/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Aghireșu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființeaza cartea funciara a imobilului 66892 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9035.	A1
Act Notarial nr. 1212, din 28/09/2012 emis de GHILE BIANCA-LAVINA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire și dezmembrare, dobandit prin Succesiune, cota actuala 210/911 1) ABRUDAN ELENA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50744/Aghiresu, inscrisa prin incheierea nr. 9357 din 15/09/2011;</i>	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire și dezmembrare, dobandit prin Succesiune, cota actuala 230/911 1) BALEA EUGENIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50744/Aghiresu, inscrisa prin incheierea nr. 9357 din 15/09/2011;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire și dezmembrare, dobandit prin Succesiune, cota actuala 231/911 1) ABRUDAN IONEL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50744/Aghiresu, inscrisa prin incheierea nr. 9357 din 15/09/2011;</i>	A1
Act Notarial nr. 1267, din 12/09/2013 emis de GHILE BIANCA LAVINA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/911 1) ZAGOR EUGENIA RUXANDRA , bun propriu	A1
Act Notarial nr. 378, din 11/03/2014 emis de GHILE BIANCA LAVINIA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/911 1) ZAGOR IOAN , bun propriu	A1
Act Notarial nr. 2211, din 20/11/2014 emis de GHILE BIANCA LAVINA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/911 1) ZAGOR EUGEN ALEXANDRU , bun propriu	A1
Act Notarial nr. 1134, din 17/03/2017 emis de Dobre Ion;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 200/911 1) HORVATH VLADIMIR 2) HORVATH LIVIA-MARCELA , bun comun	A1
16187 / 26/11/2019		
Act Notarial nr. 5352, din 25/11/2019 emis de Muresan Lucian Ovidiu;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/911 1) LĂCĂTUS RAUL-LUCIAN , bun propriu	A1

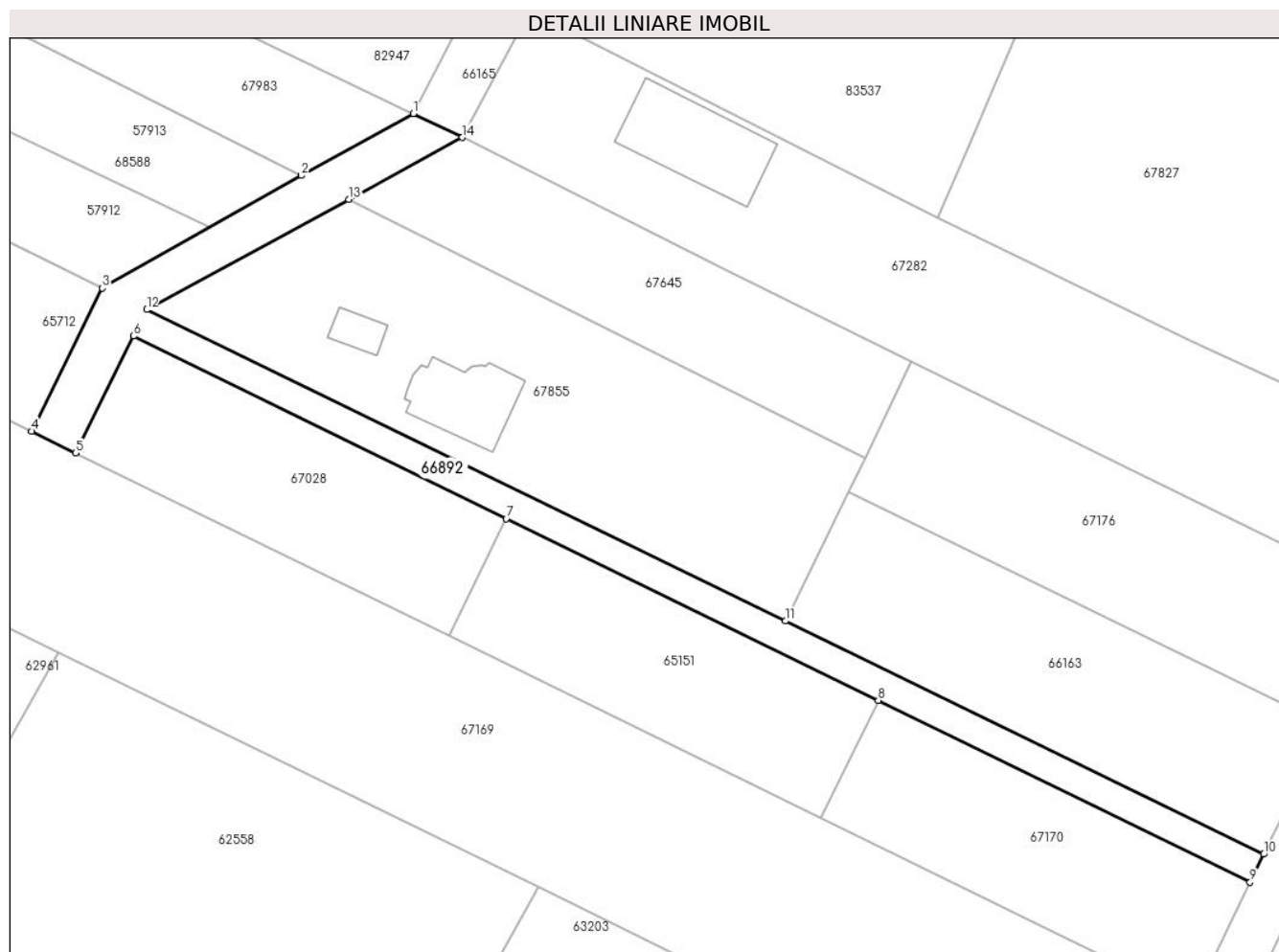
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13608 / 25/05/2021		
Act Notarial nr. Duplicat Contract de vanzare aut.3937, din 24/05/2021 emis de Oprea Simona;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/911 1) GAVRIȘ ALEXANDRU-GABRIEL, bun propriu	A1
19186 / 09/08/2024		
Act Notarial nr. 1694, din 09/08/2024 emis de Mitre Romana Lacrima;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 20/911 1) NEAG DAN ARON 2) NEAG CAMELIA - ALUNIȚA, bun comun	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66892	911	imobil inregistrat în CF sporadic 50767;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	911	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	368.593,423 597.063,988	2	368.579,745 597.056,441	15.622
2	368.579,745 597.056,441	3	368.555,411 597.042,691	27.95
3	368.555,411 597.042,691	4	368.546,753 597.025,192	19.524
4	368.546,753 597.025,192	5	368.552,129 597.022,529	5.999

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	368.552,129 597.022,529	6	368.559,205 597.036,815	15.942
6	368.559,205 597.036,815	7	368.604,774 597.014,519	50.731
7	368.604,774 597.014,519	8	368.650,249 596.992,331	50.599
8	368.650,249 596.992,331	9	368.695,706 596.970,103	50.601
9	368.695,706 596.970,103	10	368.697,384 596.973,53	3.816
10	368.697,384 596.973,53	11	368.638,904 597.002,018	65.05
11	368.638,904 597.002,018	12	368.560,813 597.040,059	86.864
12	368.560,813 597.040,059	13	368.585,51 597.053,519	28.127
13	368.585,51 597.053,519	14	368.599,423 597.061,101	15.845
14	368.599,423 597.061,101	1	368.593,423 597.063,988	6.658

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/04/2026, 14:25

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67028 Aghireșu

Nr. cerere	887
Ziua	19
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199536397



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Aghireșu, Loc. Aghiresu-Fabrici, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67028	808	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 50765;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26205 / 18/12/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Aghireșu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 67028 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9174.	A1
19185 / 09/08/2024		
Act Notarial nr. 1695, din 09/08/2024 emis de Mitre Romana Lacrima;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) NEAG CAMELIA -ALUNIȚA , bun comun	
	2) NEAG DAN- ARON , bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

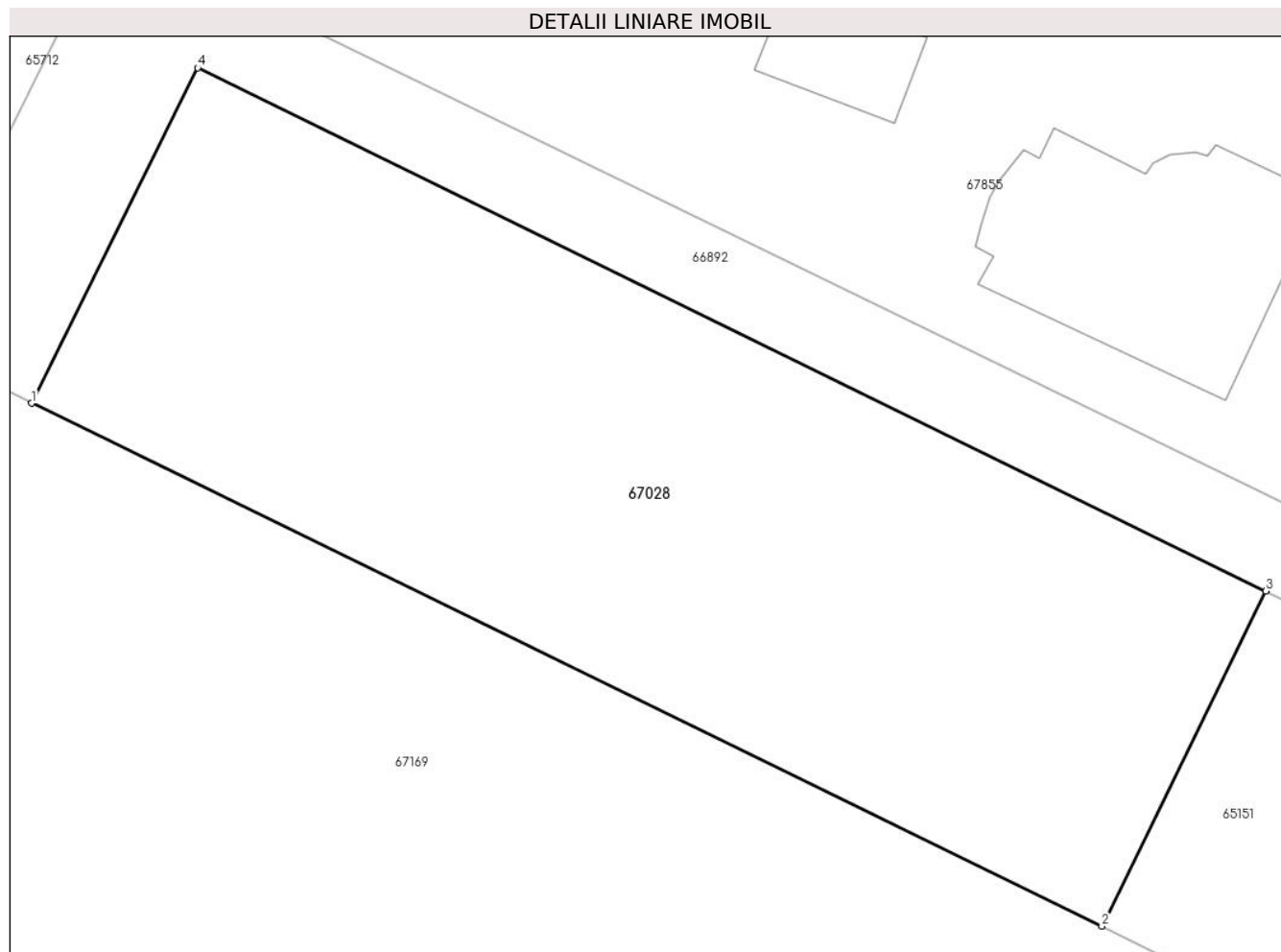
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67028	808	imobil inscris in CF sporadic 50765;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	808	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	368.552,129 597.022,529	2	368.597,779 597.000,241	50.8
2	368.597,779 597.000,241	3	368.604,774 597.014,519	15.899
3	368.604,774 597.014,519	4	368.559,205 597.036,815	50.731
4	368.559,205 597.036,815	1	368.552,129 597.022,529	15.942

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

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

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

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

Data și ora generării,

19/01/2026, 16:18

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

MEMORIU TEHNIC – FAZA P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

a. Denumirea obiectivului:

ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D. SI ELABORARE D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S(D)+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA REțeleLE DE UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER

b. Amplasament:

loc. AGHIREȘU-FABRICI, com. AGHIREȘU, jud. CLUJ, CF Nr. 67028

c. Beneficiar:

NEAG DAN ARON și soția NEAG CAMELIA ALUNIȚA
str. -, nr. 279, sc.2, et. 3 ap.16 loc. AGHIREȘU-FABRICI, com. AGHIREȘU, jud. CLUJ

d. Elaborator:

S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.
str. REPUBLICII, nr. 5, bl. A3, ap.9, loc. GILĂU, com. GILĂU, jud. CLUJ

e. Data elaborării:

04.2026

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca scop reglementarea indicatorilor urbanistici, regimul de înălțime, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor, echiparea edilitară, accesul pe parcela și amenajările exterioare. S-a studiat posibilitatea construirii unei locuințe unifamiliale și a unei anexe cu funcțiunea garaj și CT, cu regim de înălțime P, pe terenul proprietate privată cu CF. Nr. 67028, aflată în proprietatea lui Neag Dan Aron și a soției Neag Camelia Alunița.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

2.2.1. Regimul Juridic:

Imobilul se găsește în intravilanul com. Aghireșu, sat. Aghireșu Fabrici, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobilul constituie proprietate privată, conform extrasului de carte funciară nr. 67028, Aghireșu.

Nu sunt servituți care afectează terenul.

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

2.2.2. Regimul Economic:

Folosința actuală:

Teren - arabil, conform extrasului CF. Nr. 67028, Aghireșu.

Destinația zonei:

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: Locuințe cu specific rural în satul AGHIREȘU FABRICI – LR_af.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială tipic rurală – construcție cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol. De obicei parcela are forma dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi. În zonă există și dotări complementare locuirii precum activități productive de mici dimensiuni, comerț, servicii, turism.

2.2.3. Regimul Tehnic:

Suprafața parcelei este de 808 mp.

Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: amplasarea construcțiilor se realizează cu încadrarea în tipologia existentă astfel:

- o Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 45,0 m de la aliniament; În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni 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).

- o Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate:

- pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;
- retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;

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

- aliniere la 12,0 m din axul drumului județean;
- aliniere la 10,0 m din axul drumului comunal;
- aliniere la 8,0 m în cazul altor drumuri;

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

- o Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

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

- o În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi 5 considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;

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

o 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):

S/D+P sau S/D+P+M sau S/D+P+E sau S/D+P+E+M cu condiția avizării și aprobării, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

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

o Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m;

o procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării:

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

35 % - pentru restul funcțiilor

• CUT maxim:

0,5 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

0,7 - pentru restul funcțiilor

2.2.4. Reglementari UTR: PUG in vigoare

Destinația stabilită prin P.U.G.:

LR_af - Locuințe cu specific rural în satul AGHIREȘU FABRICI

CONDIȚIONĂRI:

Accesul pe parcelă se realizează din drumul existent (stradă a localității). Se va dezmembra o suprafață de teren pentru asigurarea profilului stradal la 9 m.

Se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- o suprafață minimă a parcelei mai mare sau egală cu 1.000 mp;
- lungimea frontului 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, fără elaborarea unei documentații de urbanism, de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă);
- pentru parcelele existente la momentul aprobării prezentei modificări și care nu respectă condiționările de mai sus autorizarea construcțiilor este posibilă doar ulterior elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism (Plan Urbanistic de Detaliu).

RESTRIȚII:

Interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.D.

2.2. Documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Ridicare topografica vizata de OCPI
- Studiu geotehnic
- Studiu de integrare in arhitectura specifica locala si in peisaj

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Exista acces auto și pietonal pe parcela din drumul coproprietate privata CF. Nr. 66892 - neasfaltat

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Imobilul se învecinează:

- la nord - drumul coproprietate privata CF. Nr. 66892
- la vest - drumul coproprietate privata CF. Nr. 66892
- la sud - teren proprietate CF.Nr. 67169
- la est - teren proprietate CF.Nr. 65151

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este una rezidențială, de densitate mică. Funcțiunile din zonă fiind predominant locuințe unifamiliale cu anexe gospodaresti. Retragerile din amplasament sunt variabile. Aspectul zonei este unul în curs de dezvoltare.

3.5. Destinația clădirii

Locuință unifamilială și anexă.

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

Terenul reglementat se află în proprietatea privată a lui Neag Dan Aron și a soției Neag Camelia Alunița, conform actelor de proprietate și a C.F. Nr. 67028, având o suprafață de 808 mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Potrivit coloanei litologice talpa fundațiilor se va încadra în stratul de argilă cafeniu deschis – gălbuie și argilă prăfoasă cenușiu deschis - gălbuie, plastic consistent la vârtoasă, cu fragmente de calcar (pietriș - bolovăniș) și laminații de nisip fin gălbui – roșcat. Se recomandă execuția de hidroizolații verticale și orizontale.

3.8. Accidente de teren

Nu e cazul

3.9. Adancimea apei subterane

Nu s-a interceptat apa subterană.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

În ceea ce privește proiectarea seismică NO100/1-2013 indică o accelerație a terenului pentru proiectare $a_g = 0,10 \text{ g}$ și o perioadă de colt $T_c = 0,7 \text{ sec}$

3.11. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este dominat de locuințe unifamiliale și anexe, construite în regim izolat, așezate neuniform față de aliniament.

3.12. Echipare edilitară existentă

În zonă există rețea de energie electrică și rețea de alimentare cu apă și canalizare.

3.13. Concluzii

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale și a unei anexe cu funcțiunea de garaj și camera tehnică, amplasarea unui bazin vidanjabil etanș. De asemenea se va reconstrui împrejmuirea provizorie existentă

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Corpul C1 va avea dimensiunile maxime de $13,49 \times 9,10 \text{ m}$ și va fi amplasat pe parcelă conform planșei U05. cu următoarele retrageri față de aliniament și limitele de proprietate:

- față de aliniamentul vestic - min 7.00 m.
- față de aliniamentul nordic - min 6.16 m.
- față de laterală sudică - min 0.60 m.
- față de laterală estică - min 27.3 m.

Corpul C2 va avea dimensiunile maxime de $8,00 \times 9,00 \text{ m}$ și va fi amplasat pe parcelă conform planșei U05. cu următoarele retrageri față de aliniament și limitele de proprietate:

- față de aliniamentul vestic - min 37.7 m.
- față de aliniamentul nordic - min 6.30 m.
- față de laterală sudică - min 0.60 m.
- față de laterală estică - min 5.00 m.

4.3. Capacitate, suprafață desfășurată

$S \text{ desfășurată } C1 + C2 = 140,7 + 72 = 207,90 \text{ mp.}$

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Poziționarea construcțiilor pe parcelă se va face conform planului de reglementări urbanistice atasat. Cea mai apropiată construcție existentă se afla la 12,54 m (CF. Nr. 67855).

Accesul auto și cel pietonal se fac din drumul coproprietate privată, cu Cf. Nr. 66892, pe latura vestică (latura scurtă a parcelei). Profilul existent al drumului are 6.00 m. Se va dezmembra o suprafață de teren, de 23,91 mp în vederea regularizării drumului la 9.00 m. Având în vedere că drumul cu Cf. Nr. 66892 de pe latura nordică are un profil variabil (min 3.62 m - max 3.70 m) și că acesta deservește o singură parcelă (Cf. Nr. 65151), nu se considera necesară dezmembrarea unei suprafețe de teren în vederea regularizării profilului de drum la 9.00 m.

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

Poziționarea celor 2 construcții se va face astfel încât să se respecte tipicul gospodăriilor existente în zonă. Locuința va fi amplasată spre stradă, iar anexa în partea din spate a parcelei.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu e cazul

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

Pe parcela se va amenaja platforma carosabilă care va deservește garajul și alei pietonale.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Cele două construcții se vor amplasa pe parcela ținând cont de panta terenului înspre latura sudică.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu e cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și dimensionarea poluării

Nu e cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu e cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune suplimentarea cu arbori de talie mare min 16 buc. De asemenea împrejmuirea va fi dublată de gard viu.

4.13. Profiluri transversale caracteristice.

Profilul transversal existent al drumului pe latura vestică are 6,00 m și se va extinde la 9.00 m iar pe latura nordică are 3,63 m.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticala

Se propun taluzuri inierbate in jurul constructiilor

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

Corpul C1 se va amplasa la 7.00 m fata de aliniament. Fata de terenul amenajat, cota propusa la corinsa va fi +4.10 m iar cota la coama +7.00 m.

Corpul C2 se va amplasa la 15.00 m fata corpul C1. Fata de terenul amenajat, cota propusa la corinsa va fi +3,75 m iar cota la coama +4,75 m.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI	
S. teren	808.00
S. construita C1	140.70
S. construita C2	72.00
POT ($S_c / S_t \times 100$)	26.32%

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI	
S. teren	808.00
S. parter C1	140.70
S. parter C2	72.00
CUT (S_d / S_t)	0.263

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În prezent în zonă există rețea de curent electric si retea de canalizare si apa. Construcția se va racorda la toate rețelele existente în zonă, prin extinderea rețelelor pe parcelă.

4.17.1. Alimentarea cu energie electrică

Se propune alimentarea cu energie electrică a amplasamentul din cea mai apropiată sursă, respectiv extinderea rețelei existente în zonă.

Pentru noul obiectiv se propun următoarele categorii de instalații electrice:

Instalații interioare de iluminat și prize;

Instalații de protecție (paratrăsnet și priză de pământ);

Instalații electrice exterioare de iluminat;

4.17.2. Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retea de gaz.

4.17.3. Rețeaua de canalizare

În prezent în zonă există rețea de canalizare in curs de executie. Pana la finalizarea lucrarilor si posibilitatea de bransare la retea, se va prevedea un bazin vidanjabil etanș amplasant pe parcelă pentru colectarea apelor uzate menajere.

4.17.4. Bazinul vidanjabil:

Se va opta pentru un bazin vidanjabil din fibră de sticlă, PEHD sau polipropilenă.

Ștuțurile de alimentare și vidanjare vor fi sudate cu același material din care este confecționat rezervorul.

Rezervorul se va închide cu capac de vizitare sau capac simplu detașabil. Volumul bazinului va fi de cca 10 mc și va fi vidanajat periodic.

Amplasarea acestuia pe sit se va face conform planului de reglementări și echipare edilitară, respectând normele de siguranță privind amplasarea.

4.17.5. Alimentarea cu apă

În vederea asigurării cu apă menajeră construcțiile se vor racorda la sursa existentă în zona.

4.18.6. Rezervor ape pluviale:

Se va amplasa în incinta sitului două rezervoare de ape pluviale, pentru a colecta apele de pe acoperișurile construcțiilor. Rezervoarele vor fi dispuse cu un filtru pentru separarea de impurități. Apa colectată va fi utilizată pentru irigarea spațiilor verzi din incintă.

4.18.7. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente și vor fi preluate conform unui contract, de firma specializată.

Pe amplasament s-a prevăzut o platformă în vederea colectării deșeurilor menajere, dimensionată corespunzător în vederea colectării selective pe fracții a deșeurilor rezultate.

4.18. Bilanț teritorial

Denumire	mp	%
Zona verde	333.65	41.29
Circulații auto	176.73	21.87
S. construită C1	114.68	14.19
S. construită C2	72.00	8.91
Alei pietonale	61.05	7.56
S teren rezervat drum	23.91	2.96
Terase	25.99	3.22
S. teren	808.01	100.0

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivului propus

O consecință a realizării acestui obiectiv este creșterea calitatii fondului construit fără a impacta peisajului rural, o dezvoltare armonioasă a localității.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D. - ului după aprobare, vizează respectarea prevederilor acestuia, întocmirea documentațiilor necesare și realizarea construcției.

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de

execuție ce se va supune autorizării.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu - (indicativ G.M. 009 - 2000)".

Întocmit,

urb. Lăscuș Vicențiu

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

NR. 20 / 08.12.2025

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE
URBANISM P.U.D. ȘI ELABORARE
D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ S(D)+P+1E, ANEXĂ
GOSPODAREASCĂ P (GARAJ ȘI
CAMERĂ TEHNICĂ), PLATFORMĂ
GOSPODAREASCĂ, BAZIN VIDANJABIL,
ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES,
AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI
BRANȘAMENTE LA REȚELELE DE
UTILITĂȚI URBANE, ORGANIZARE DE
ȘANTIER**

**Sat Aghireșu-Fabrici, nr. F.N., comuna
Aghireșu, jud. Cluj, C.F. nr. 67028
Aghireșu, nr. CAD. 67028**

**Beneficiar: NEAG DAN-ARON,
NEAG CAMELIA-ALUNIȚA**



Str. Porii, nr. 17, ap. 13
FLOREȘTI, Jud. CLUJ, cod 407280
Tel: 0741479038

C.U.I. 45304212
R.C. J12/5894/2021
IBAN RO64BTRLRONCRT0CF2651601
BANCA TRANSILVANIA

B O R D E R O U

STUDIU GEOTEHNIC

CUPRINS

1. Date generale	pag. 2
2. Date privind terenul din amplasament	pag. 2
3. Prezentarea datelor geotehnice	pag. 7
4. Recomandări din punct de vedere geotehnic	pag. 9

Anexe:

Tema pentru elaborarea avizului geotehnic preliminar	
Plan de încadrare în zonă	A
Plan de situație cu poziția forajului	B
Fișa forajului de investigare a terenului de fundare	C1
Fișa forajului de investigare a terenului de fundare	C2

Întocmit:

Inginer Geolog: Bogdan POP

1. DATE GENERALE

Faza de proiectare: P.U.D.

Denumirea lucrării: Elaborare documentație de urbanism P.U.D. și elaborare D.T.A.C. construire locuință unifamilială S(D)+P+1E, anexă gospodărească P (garaj și cameră tehnică), platformă gospodărească, bazin vidanjabil, împrejmuire, amenajare acces, amenajare incintă, racorduri și branșamente la rețelele de utilități urbane, organizare de șantier.

Adresa Sat Aghireșu-Fabrici, nr. F.N., comuna Aghireșu, jud. Cluj, C.F. nr. 67028 Aghireșu, nr. CAD. 67028.

Beneficiar: NEAG DAN-ARON, NEAG CAMELIA-ALUNIȚA

Proiectant general: S.C. STUDIO A BY MOCAN & DIROSA S.R.L.

Proiectant de specialitate pentru Studiul Geotehnic: S.C. GEO SKILL S.R.L.

Analize de laborator: S.C. DMC SOILTEST S.R.L.

Date tehnice structură: - Construire locuință unifamilială S(D)+P+1E, cu amprenta la sol de aprox. 135 m² și garaj P, cu amprenta la sol de aprox. 72 m².

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. Localizare, istoric / situație actuală, date geotehnice generale, vecinătăți

Obiectivul este situat în zona sudică a localității Aghireșu-Fabrici, cu acces de pe strada locală, nr. F.N., comuna Aghireșu, județul Cluj. Parcela studiată este liberă de construcții iar în vecinătăți este prezentă construcția locuință P+M (pe latura nordică).

Prezentul studiu a fost comandat în vederea elaborării documentației P.U.D. și a documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire locuință unifamilială S(D)+P+1E, cu amprenta la sol de aprox. 135 m² și garaj P, cu amprenta la sol de aprox. 72 m².

2.2. Geomorfologia, topografia și cadrul general hidrografic

Din punct de vedere geomorfologic, relieful este colinar - deluros și face parte din arealul Dealurile Someșelor (V. Mihăilescu 1934, 1938, 1966) - o regiune cu dealuri domoale ce depășesc rar înălțimea de 600 m, despărțită de văi largi mlăștinoase, cu lacuri și versanți prevăzuți cu alunecări clasice denumite tumulus și care în regiune se numesc holumburi sau dâmburi. Localitatea Aghireșu-Fabrici este situată de-a lungul pârâului Nadăș, mărginit la nord de Dealul Silaș (alt. 597 m) și de Dealul Ciotcoș la sud (alt. 536 m).

Local, amplasamentul studiat este situat la partea mediană a versantului nordic al dealului Ciotcoș. Pe zona studiată, panta generală a terenului natural este de cca. 13 %, cu orientarea pe direcția SSV – NNE, terenul fiind amenajat cu un profil relativ plan. Formațiunea acoperitoare este alcătuită din depozite deluviale, formate pe seama produselor de alterare a rocii de bază, care în urma proceselor gravitaționale, a precipitațiilor și a apelor subterane sunt supuse unei mișcări lente de transfer continuu. Deluviile constituie o formațiune superficială nestratificată, cu o grosime influențată de panta versantului și de procesul ce le-a generat (cf. Posea, Gr. et. al 1976).

Nu au fost identificate alunecări de teren active și nici alte tipuri de accidente morfologice naturale sau artificiale pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

2.3. Cadrul general hidrogeologic

Apa subterană este prezentă în zonă sub formă de izvoare, apărute ca urmare a infiltrațiilor sezoniere ale apelor meteorice în amonte de amplasament. Aceste izvoare sunt cantonate în niveluri permeabile, întâlnite la diferite cote în sol (de tipul orizonturilor de rocă alterată) sau pe fisuri / fracturi și goluri din roca de bază. Debitul acestor infiltrații este strict influențat de regimul pluvial.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pe amplasament.

2.4. Date geologice generale

Roca de bază este de vârstă Eocen superioară (Priabonian, fig. 10), fiind reprezentată prin depozite aparținând Formațiunii continental - lagunare superioare. Formațiunea continental - lagunară superioară este o recurență de facies care repetă fidel Formațiunea continental - lagunară inferioară, de vârstă Eocen inferioară. În cuprinsul acesteia se disting doi componenți: argilele vârgate superioare și gipsurile superioare (cf. Mutihac V., Mutihac G., "Geologia României în contextul geosuctural central-est-european", 2010). Argilele vârgate superioare constituie roca de bază pe amplasamentul studiat. Acestea sunt alcătuite din argile roșii cu intercalații de nisipuri

sau argile verzui (cf. Harta geologică a României, sc. 1:200.000, foaia Cluj, București, 1968).

Formațiunea acoperitoare este de natură deluvială, fiind reprezentată preponderent prin argile prăfoase, nisipuri și pietrișuri. Vârsta acestor depozite este cuaternară.

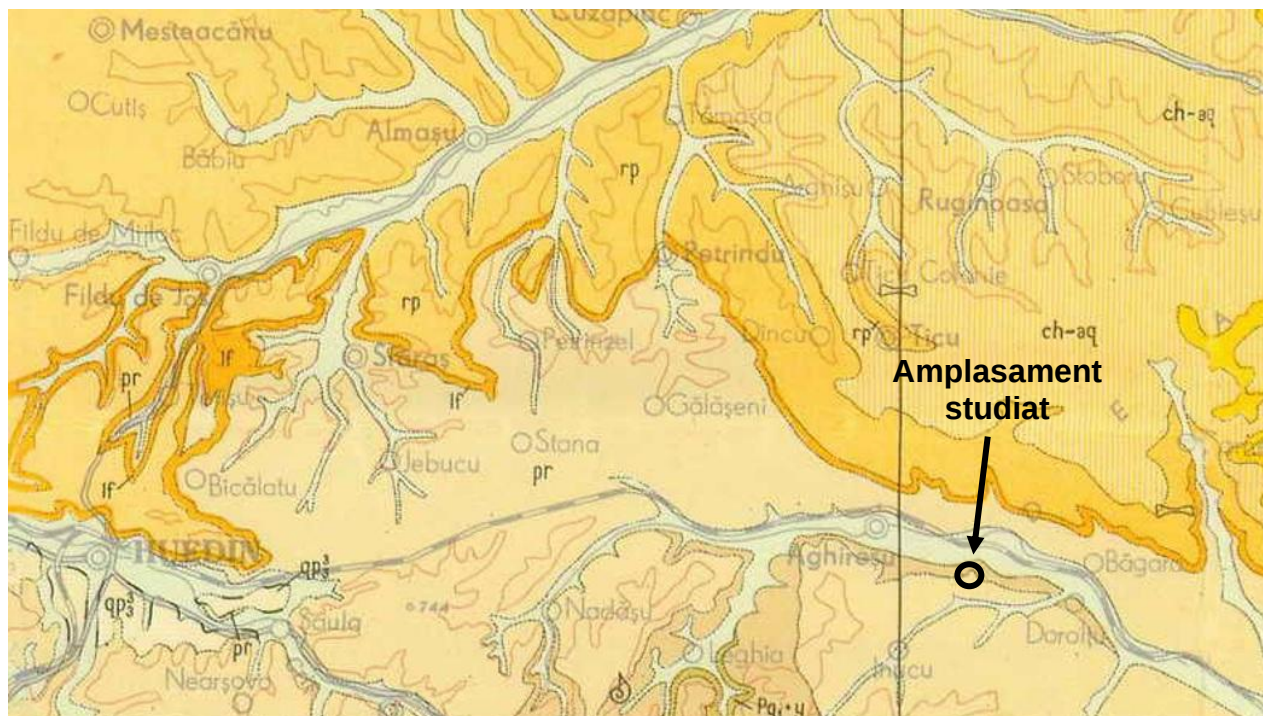


Fig. 10. Harta geologică a României, sc. 1:200.000, foaia Cluj, cu figurarea amplasamentului studiat

2.5. Date tectonice și seismologice

Spațiul transilvan a avut o evoluție tectonică proprie, diferită de aceea a catenelor montane înconjurătoare, însă a fost influențată de acestea. Distincția esențială constă în faptul că fundamentul Depresiunii Transilvaniei nu a fost implicat în cutările alpine, ci s-a comportat ca un bloc cu o oarecare rigiditate (de tip masiv median). În această situație a suportat doar deformări rupturale. Principalele elemente tectonice sunt cele două falii crustale de margine, la nord Falia nord-transilvană (Falia Someșului), iar la sud Falia sud-transilvană. Deci nu poate fi vorba de continuarea structurilor carpatice în fundamentul Depresiunii Transilvaniei. Altfel spus, Depresiunea Transilvaniei nu a rezultat din afundarea unei părți din aria carpatică, ci a evoluat pe un fundament propriu de tip masiv median, însă influențat de procesele tectonice ce s-au desfășurat în zonele carpatice labile limitrofe (cf. Mutihac V., Mutihac G., “Geologia României în contextul geostructural central-est-european”, 2010).

Din punct de vedere tectonic local, zona este stabilă. Nu au fost identificate accidente tectonice pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

În ceea ce privește proiectarea seismică, **Normativul P 100/1-2013** indică: o accelerație a terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$ și o perioadă de colț $T_c=0.7$ sec.

2.6. Date climatologice

Climatul specific acestei regiuni este unul temperat continental de dealuri și podișuri.

Adâncimea de îngheț în zonă este de 0.8 - 0.9 m (conform STAS 6054-77).

2.7. Încadrarea obiectivului în “Zone de risc natural”

În conformitate cu Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial nr. 726 din 14 noiembrie 2001, zonele care prezintă un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive se analizează și se încadrează. În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Din punct de vedere al potențialului de producere al cutremurelor de pământ, amplasamentul se încadrează în zona de intensitate seismică 6 pe scara MSK, cu o perioadă medie de revenire de cca 100 ani (fig. 2).

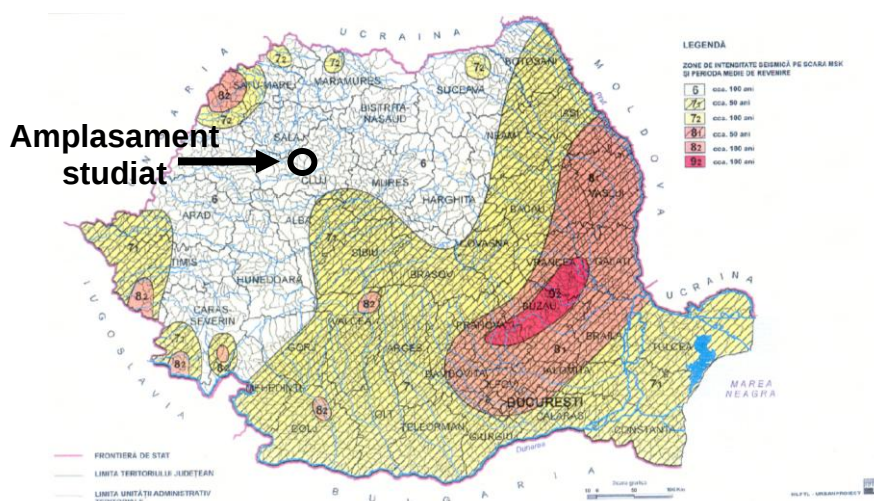


Fig. 2. Zonarea seismică a teritoriului României pe scara MSK (cf PATN – Zone de risc natural)

Din punct de vedere al riscului la inundații, comuna Aghireșu nu se încadrează în categoria unităților administrativ teritoriale afectate de inundații (fig. 3).

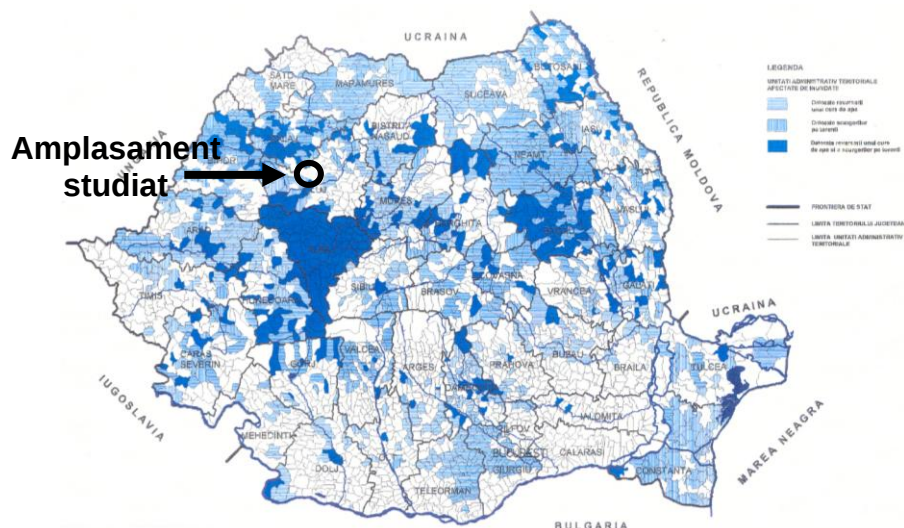


Fig. 3. Unități administrativ teritoriale afectate de inundații (cf PATN – Zone de risc natural)

Din punct de vedere al riscului la alunecări de teren, comuna Aghireșu se încadrează în zona cu potențial mediu de producere a alunecărilor (fig. 4). Comuna Aghireșu face parte din categoria unităților administrativ teritoriale declarate ca fiind afectate de alunecări de teren, din categoria alunecărilor reactivate (fig. 5).

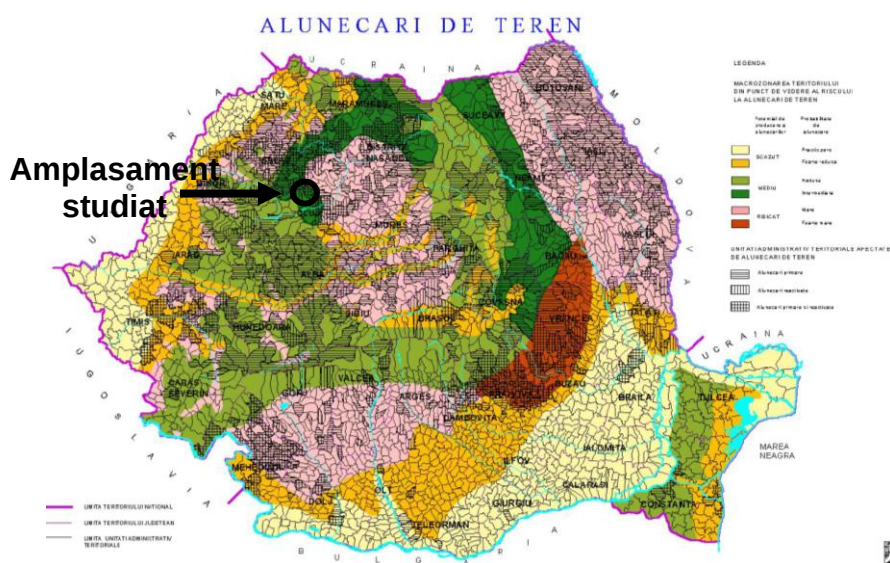


Fig. 4. Macrozonarea teritoriului dpdv al riscului la alunecări de teren (cf PATN – Zone de risc natural)

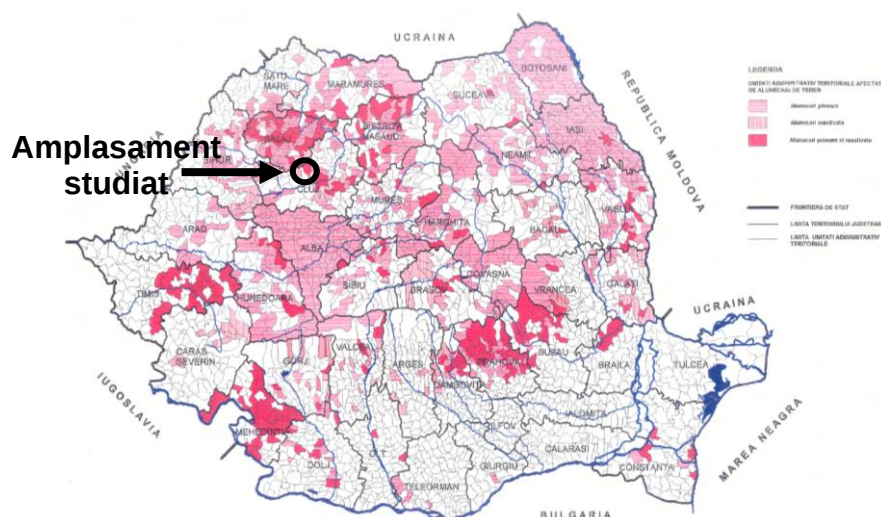


Fig. 5. Unități administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren (cf PATN – Zone de risc natural)

2.8. Categoria geotehnică preliminară a lucrării

A.1.1 Condiții de teren: terenuri bune, conform tabelului A.1	2 p
A.1.2 Condiții hidrogeologice: fără epuizmente	1 p
A.1.3 Clasificarea construcției după importanță: normală	3 p
A.1.4 Vecinătăți: fără riscuri	1 p

La punctajul stabilit pe baza celor 4 factori, se adaugă puncte corespunzătoare zonei seismice având valoarea accelerației terenului pentru proiectare a_g , definită în codul P100-1: $a_g = 0.10g$ ($< 0.15g$).

TOTAL	8 p
--------------	------------

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1

3. PREZENTAREA DATELOR GEOTEHNICE

În concordanță cu cerințele temei anexate, pe amplasamentul studiat a fost realizat un foraj geotehnic denumit **F1** și realizat în zona colțului nord - vestic al amplasamentului construcției propuse locuință cu o foreză manuală Eijkelkemp, având sapa cu diametrul de 50 mm / 2", condus de la suprafață cu o sapa de diametru 70 mm / 2.75". În completare s-a mai efectuat un foraj de control denumit **F2** (de control), în zona colțului nord - estic al amplasamentului construcției propuse garaj.

Din forajul **F1** s-a prelevat o probă tulburată pentru încercări de laborator, rezultatele fiind prezentate în cadrul studiului geotehnic . Studiul cuprinde și informare la birou, prin studierea unor documentații geologice.

Standardele pe care se bazează lucrările executate sunt următoarele:

NP 074-2022: Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții

SR EN 1997-1:2004: Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale

SR EN 1997-1:2004 AC:2009: Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale

SR EN 1997-1:2004/A1:2014: Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale

SR EN 1997-1:2004/NB:2016: Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale. Anexa națională

SR EN 1997-2:2007: Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.

SR EN 1997-2/AC:2010: Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.

SR EN 1997-2:2007/NB:2009: Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea și încercarea terenului. Anexă națională

STAS 1242/3-87: Teren de fundare. Cercetări prin sondaje deschise

STAS 1242/4-85: Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri

SR EN ISO 14688-1:2018: Investigații și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere.

SR EN ISO 14688-2:2018: Investigații și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.

SR EN ISO 22475-1:2021: Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări referitoare la apa subterană. Partea 1: Principii tehnice pentru prelevarea eșantioanelor de pământ, rocă și apă subterană.

SR CEN ISO/TS 22475-2:2009: Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări ale apei subterane. Partea 2: Criterii de calificare pentru firme și personal

SR CEN ISO/TS 22475-3:2009: Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări ale apei subterane. Partea 3: Evaluarea conformității firmelor și personalului de către o terță parte.

SR EN ISO 22476-2:2006: Cercetări și încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 2 / 3: Încercare de penetrare dinamică / Încercare de penetrare standard.

SR EN ISO 22476-2:2006/A1:2012: Cercetări și încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 2: Încercare de penetrare dinamică.

Forajul **F1** a fost poziționat în zona colțului nord - vestic al amplasamentului construcției propuse locuință, în punctul indicat pe planul de situație anexat. Stratificația primară a amplasamentului, raportată la CTA, cuprinde:

- **Stratul 1:** umpluturi din fragmente de calcar (pietriș, bolovăniș) cu liant din argilă cafenie, plastic consistent la vârtoasă; grosime strat = 0.4 m.
- **Stratul 2:** argilă cafeniu deschis – cărămizie la cenușiu deschis – gălbuie, plastic consistent la vârtoasă, cu abundență de fragmente de calcar albicios – gălbui, tare (dimensiunea pietriș – bolovăniș, cu liant argilos în interspații, dispuse în nivele decimetrice); grosime strat = 1.3 m. **F1P1 – 1.1 m.** Este de natură deluvial - eluvială. Posibil PUCM.
- **Stratul 3:** argilă prăfoasă cenușiu deschis - gălbuie, vârtoasă, cu fragmente de calcar și laminații de nisip fin gălbui – roșcat; grosime strat = > 4.3 m. Are origine eluvială și reprezintă solul recomandat de fundare. Identificat ca orizontul C.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat pe amplasament.

Forajul **F2** (de control) a fost poziționat în zona colțului nord - estic al amplasamentului construcției propuse garaj, în punctul indicat pe planul de situație anexat. Stratificația primară a amplasamentului, raportată la CTA, cuprinde:

- **Stratul 1:** sol vegetal din argilă prăfoasă cafenie la cafeniu - cărămizie, plastic consistent la vârtoasă; grosime strat = 0.5 m.
- **Stratul 2:** argilă cafeniu deschis – cărămizie la cenușiu deschis – gălbuie, plastic consistent la vârtoasă, cu abundență de fragmente de calcar albicios – gălbui, tare (dimensiunea pietriș – bolovăniș, cu liant argilos în interspații, dispuse în nivele decimetrice); grosime strat = 1.5 m. Este de natură deluvial – eluvială. Posibil PUCM.
- **Stratul 3:** argilă prăfoasă cenușiu deschis - gălbuie, vârtoasă, cu fragmente de calcar și laminații de nisip fin gălbui – roșcat; grosime strat = > 2.0 m. Are origine eluvială și reprezintă solul recomandat de fundare. Identificat ca orizontul C.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat pe amplasament.

4. RECOMANDĂRI DIN PUNCT DE VEDERE GEOTEHNIC

4.1. Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

Strict pe baza analizei topografiei terenului, a datelor din foraj și a observațiilor vizuale, amplasamentul nu pune probleme majore de stabilitate. Versantul este stabil în mod natural, nefiind identificate alunecări de teren active pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

4.2. Recomandări cu caracter orientativ privind lucrarea propusă

Terenul bun de fundare pentru construcția propusă în forajele **F1** și **F2** corespunde **Stratului 2 și Stratului 3** - reprezentat prin **argilă cafeniu deschis – gălbuie și argilă prăfoasă cenușiu deschis - gălbuie, plastic consistent la vârtoasă, cu fragmente de calcar (pietriș - bolovăniș) și laminații de nisip fin gălbui – roșcat**. La dimensionarea fundațiilor se impune respectarea prevederilor din NP 112-2014: Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață. Pentru excavații mai adânci de 3.0 m se impune respectarea prevederilor din NP 120-2014: Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane.

Adâncimea de îngheț în zonă este de 0.8 – 0.9 m (conform STAS 6054-77).

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pe amplasament.

Pentru controlul infiltrațiilor, se recomandă execuția de hidroizolații verticale și orizontale. Se recomandă ca turnarea fundațiilor, elevațiilor și a plăcii de la cota 0 să se realizeze într-un timp cât mai scurt de la momentul executării săpăturii generale și săpăturii pentru fundații, pentru diminuarea riscului de degradare a terenului ca urmare a infiltrației apelor pluviale în săpături.

Se recomandă ca săpăturile cu o adâncime mai mare de 1.5 m să fie executate cu atenție, etapizat și sprijinite / protejate permanent, pentru a se evita riscul de alunecare. De asemenea se recomandă ca materialul excavat să nu fie depozitat la o distanță mai mică de 1 m de marginea săpăturii, pentru diminuarea riscului de alunecare.

Apele de suprafață se recomandă a fi conduse prin rigole betonate și trotuare etanșe, pentru a nu stagna în vecinătatea construcției. Se recomandă evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior; evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane și rigole impermeabile, special prevăzute cu debusee asigurate direct în rețeaua de canalizare.

Conform NP 074-2022, recomandările și indicațiile orientative de mai sus pot sau nu să fie urmate de către proiectant, care are responsabilitatea finală asupra soluțiilor de fundare adoptate și dimensionate. Toate soluțiile constructive referitoare la terenul de fundare și structurile geotehnice se stabilesc pe baza calculelor specifice în cadrul Proiectului geotehnic.

În cazul executării altor lucrări decât cele la care se face referire în prezentul aviz geotehnic, se va elabora o altă documentație cu alte concluzii.

Avizul geotehnic preliminar (AGP) nu se substituie Studiului geotehnic necesar la proiectarea lucrărilor.

Tema pentru elaborarea Avizului geotehnic preliminar

1. Denumirea și amplasarea lucrării: - Elaborare documentație de urbanism P.U.D. și elaborare D.T.A.C. construire locuință unifamilială S(D)+P+1E, anexă gospodărească P (garaj și cameră tehnică), platformă gospodărească, bazin vidanjabil, împrejmuire, amenajare acces, amenajare incintă, racorduri și branșamente la rețelele de utilități urbane, organizare de șantier. / Sat Aghireșu-Fabrici, nr. F.N., comuna Aghireșu, jud. Cluj, C.F. nr. 67028 Aghireșu, nr. CAD. 67028.
2. Investitor / Beneficiar: NEAG DAN-ARON, NEAG CAMELIA-ALUNIȚA
3. Proiectant general: S.C. STUDIO A BY MOCAN & DIROSA S.R.L.
4. Date tehnice privind structura pentru care se solicită avizul geotehnic preliminar: - elaborare PUD – Construire locuință unifamilială S(D)+P+1E, cu amprenta la sol de aprox. 135 m² și garaj P, cu amprenta la sol de aprox. 72 m².
5. Categoria de importanță a structurii/obiectivului pentru care se solicită studiul geotehnic: - normală
6. Încadrarea **preliminară** în categoria geotehnică:
Conform **NP 074-2022**, normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică este următoarea:

A.1.1 Condiții de teren: terenuri bune, conform Tabelului A.1	2 p
A.1.2 Condiții hidrogeologice: fără epuizmente	1 p
A.1.3 Clasificarea construcțiilor după importanță: normală	3 p
A.1.4 Vecinătăți: fără riscuri	1 p
La punctajul stabilit pe baza celor 4 factori, se adaugă puncte corespunzătoare zonei seismice având valoarea accelerației terenului pentru proiectare a_g , definită în codul P100-1: $a_g = 0.10g$ ($<0.15g$).	1 p
TOTAL	8 p

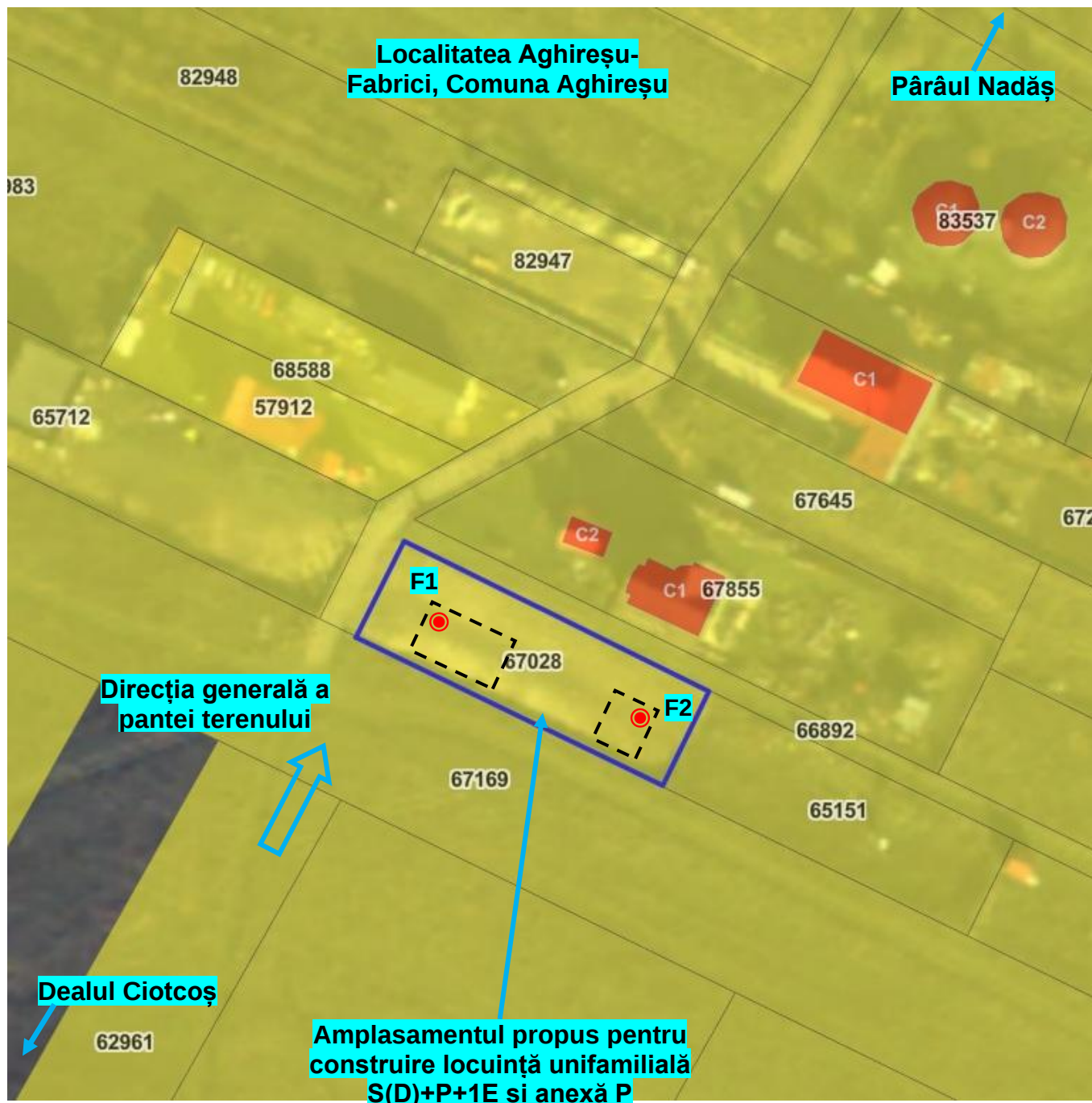
CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1
7. Numărul, tipurile și adâncimile investigațiilor pe teren și dispunerea în plan a acestora: - efectuarea unor foraje geotehnice de control și / sau folosirea de informații ale unor studii geotehnice din zonă.
- **va fi respectat: Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții – indicativ NP 074-2022**
8. Estimare privind numărul și tipurile încercărilor de laborator, inclusiv încercări speciale solicitate și standardele în baza cărora sa fie efectuate: - nu sunt necesare.
- **va fi respectat: Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții – indicativ NP 074-2022**
9. cerințe legate de activitatea de confirmare și recepție a naturii terenului de fundare (asistența tehnică pe perioada execuției și/sau participări punctuale).
- se menționează dacă se dorește asistența tehnică pe perioada execuției și pentru participări punctuale

da / nu,
da / nu

Beneficiar / Investitor / Proiectant:

NEAG ARON-DAN

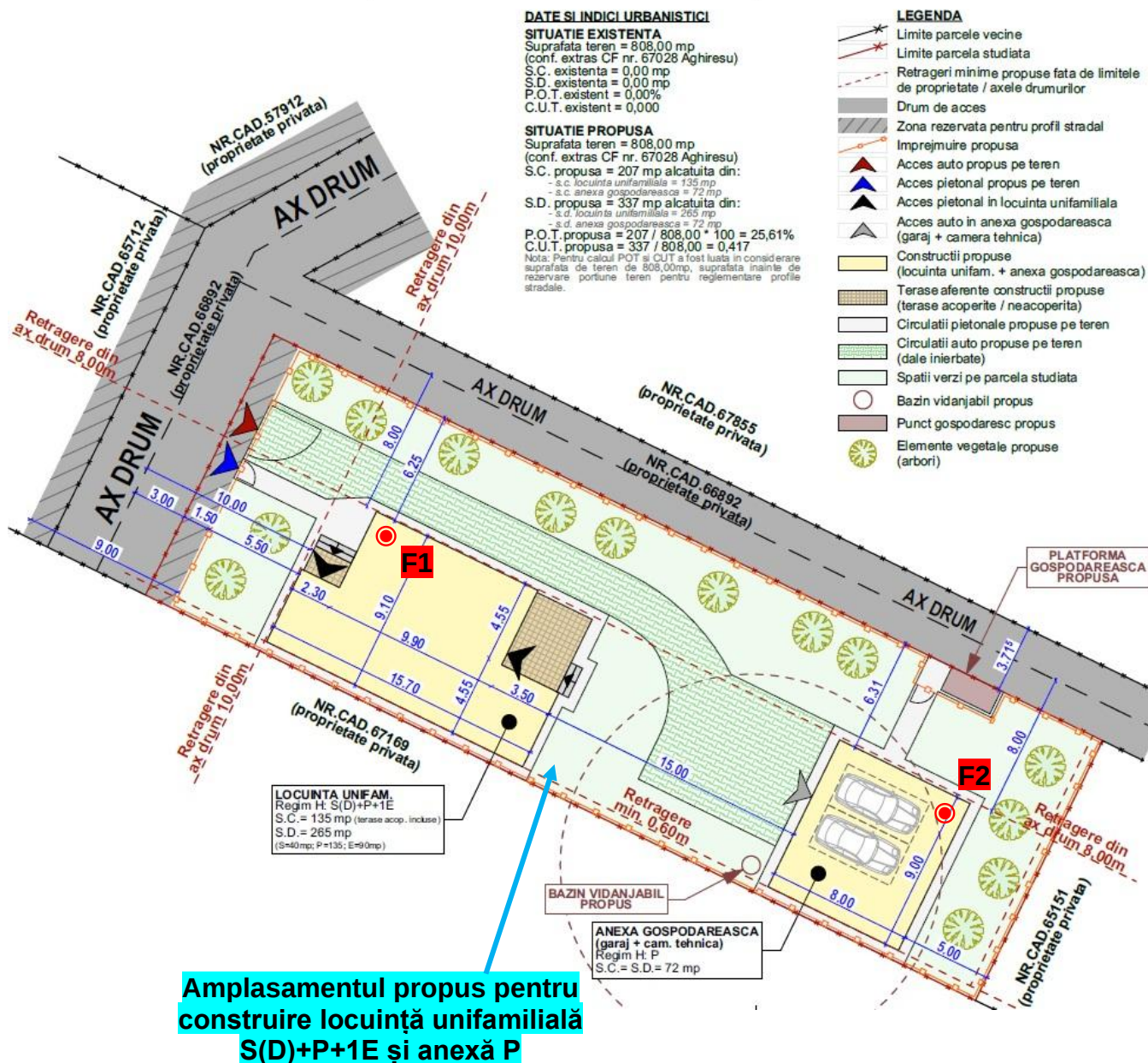
Data: 17.11.2025



GEO SKILL

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR
Sat Aghireșu-Fabrici, nr. F.N., comuna Aghireșu,
jud. Cluj, C.F. nr. 67028 Aghireșu, nr. CAD. 67028
Beneficiar: **NEAG ARON, NEAG CAMELIA**

	Numele si prenumele	Scara:	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Anexa: A
Întocmit	Ing. Geol. Bogdan POP	1:1000		



GEO SKILL

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR
Sat Aghireșu-Fabrici, nr. F.N., comuna Aghireșu,
jud. Cluj, C.F. nr. 67028 Aghireșu, nr. CAD. 67028
Beneficiar: **NEAG ARON, NEAG CAMELIA**

	Numele si prenumele	Scara:	PLAN DE SITUATIE	Anexa: B
Întocmit	Ing. Geol. Bogdan POP	1:200		



S.C. GEO SKILL S.R.L.
Str. Porii, nr. 17, ap.13, FLOREȘTI, CLUJ
Tel: 0741479038

FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI GEOTEHNIC F1

Conform NP 074/2022

Anexa C1

Locație amplasament: Sat Aghireșu-Fabrici, nr. F.N., comuna Aghireșu, jud.Cluj, C.F. nr. 67028 Aghireșu, nr. CAD. 67028

Poziția forajului 46°51'35.4"N 23°16'27.8"E
Cota terenului în dreptul forajului_CTA_

Început la data 17.11.2025
Terminat la data 17.11.2025

Caracterizarea pământului din strat	Coloana lito- logică	Adâncime forată scara 1:100 1 diviziune=10 cm		Prezența apei, Umidități	Proba		Granulometrie						W	WL	Wp	Ip	Ic	γ	n	e	Sr	φ	c	E	OBS.
		Adânci- mea	Grosime strat		Nr	N/T adâncime	Argila .002 %	Praf .063 %	Nisip 2mm %	Pietriș 63mm %	Bolovăniș %	%	%	%	-	-	kN/m³	%	-	-	°	kPa	MPa		
UMPLUTURI DIN FRAGMENTE DE CALCAR (PIETRIȘ, BOLOVĂNIȘ) CU LIANT DIN ARGILĂ CAFENIE, PLASTIC CONSISTENT LA VÂRTOASĂ.		0.00	0.40	Fără apă.																					
ARGILĂ CAFENIU DESCHIS – CĂRĂMIZIE LA CENUȘIU DESCHIS – GĂLBUIE, PLASTIC CONSISTENT LA VÂRTOASĂ, CU ABUNDENȚĂ DE FRAGMENTE DE CALCAR ALBICIOS – GĂLBUI, TARE (DIMENSIUNEA PIETRIȘ – BOLOVĂNIȘ, CU LIANT ARGILOS ÎN INTERSPAȚII, DISPUSE ÎN NIVELE DECIMETRICE). ESTE DE NATURĂ DELUVIAL – ELUVIALĂ. PUCM.		0.40	1.30																						
ARGILĂ PRĂFOASĂ CENUȘIU DESCHIS - GĂLBUIE, VÂRTOASĂ, CU FRAGMENTE DE CALCAR ȘI LAMINAȚII DE NISIP FIN GĂLBUI - ROȘCAT. ESTE DE NATURĂ ELUVIALĂ ȘI REPREZINTĂ SOLUL BUN DE FUNDARE. IDENTIFICAT CA ORIZONTUL C.		1.70	4.30																						
		6.00																							

ÎNTOCMIT



S.C. GEO SKILL S.R.L.
Str. Porii, nr. 17, ap.13, FLOREȘTI, CLUJ
Tel: 0741479038

FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI GEOTEHNIC F2

Conform NP 074/2022

Anexa C2

Locație amplasament: Sat Aghireșu-Fabrici, nr. F.N., comuna
Aghireșu, jud.Cluj, C.F. nr. 67028 Aghireșu, nr. CAD. 67028

Poziția forajului 46°51'35.0"N 23°16'29.3"E
Cota terenului în dreptul forajului_CTA_

Început la data 17.11.2025
Terminat la data 17.11.2025

Caracterizarea pământului din strat	Coloana lito- logică	Adâncime forată scara 1:100 1 diviziune=10 cm		Prezența apei, Umidități	Proba		Granulometrie						W	WL	Wp	Ip	Ic	γ	n	e	Sr	φ	c	E	OBS.
		Adânci- mea	Grosime strat		Nr	N/T adâncime	Argila .002 %	Praf .063 %	Nisip 2mm %	Pietriș 63mm %	Bolvăniș %	%	%	%	-	-	kN/m³	%	-	-	°	kPa	MPa		
SOL VEGETAL DIN ARGILĂ PRĂFOASĂ CAFENIE LA CAFENIU CĂRĂMIZIE, PLASTIC CONSISTENT LA VÂRTOASĂ.		0.00	0.50	Fără apă.																				Prezintă caracteristici similare cu stratificația din forajul F1	
ARGILĂ CAFENIU DESCHIS – CĂRĂMIZIE LA CENUȘIU DESCHIS – GĂLBUIE, PLASTIC CONSISTENT LA VÂRTOASĂ, CU ABUNDENȚĂ DE FRAGMENTE DE CALCAR ALBICIOS – GĂLBUI, TARE (DIMENSIUNEA PIETRIȘ – BOLOVĂNIȘ, CU LIANT ARGHILOS ÎN INTERSPAȚII, DISPUSE ÎN NIVELE DECIMETRICE). ESTE DE NATURĂ DELUVIAL – ELUVIALĂ. PUCM.		0.50	1.50																						
ARGILĂ PRĂFOASĂ CENUȘIU DESCHIS - GĂLBUIE, VÂRTOASĂ, CU FRAGMENTE DE CALCAR ȘI LAMINAȚII DE NISIP FIN GĂLBUI - ROȘCAT. ESTE DE NATURĂ ELUVIALĂ ȘI REPREZINTĂ SOLUL BUN DE FUNDARE. IDENTIFICAT CA ORIZONTUL C.		2.00	2.00																						

ÎNTOCMIT

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI AGHIRESU
Aghiresu Fabrici , nr. 86, telefon/fax: 0264-358001/ 0264-357252
e-mail: aghiresu@yahoo.com
Nr.754 din 30.01.2026

Catre,

NEAG CAMELIA ALUNITA
Comuna Aghiresu, loc. Aghiresu Fabrici, nr. 279, ap. 16, jud. Cluj

Urmarea cererii dumneavoastra inregistrata la noi sub nr. 754 din 30.01.2026, prin care solicitati avizul nostru, in calitate de administrator al domeniului public si privat al comunei, in baza HCL nr. 8 din 12.03.2019, emitem prezentul

AVIZ

Pentru executarea de lucrari pe domeniul public si privat al comunei Aghiresu, aviz care va permite efectuarea demersurilor necesare realizarii obiectivului,

**„CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S(D)+P+1E, ANEXA
GOSPODAREASCA P(GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA
GOSPODAREASCA, BAZIN
VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE
INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELELE DE
UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER”**

Beneficiar: NEAG CAMELIA ALUNITA cu domiciliul in Comuna Aghiresu sat Aghiresu Fabrici, str.- nr. 279, ap. 16, jud. Cluj

Dupa terminarea lucrarilor terenul afectat va fi adus la forma initiala.

Amplasament:

- intravilanul loc. Aghiresu Fabrici, CF 66892 Aghiresu.

Pentru aceasta lucrare s-a eliberat C.U. nr. 3168 din 04.12.2025, eliberat de Consiliul Judetean Cluj

Primar,
Lehene Sorinel Gelu

Intocmit,
Chioran Aurelia



Secretar general,
Salanta Liviu Danut

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 881 / 2026

Întocmit astăzi, **03/03/2026**, privind cererea **6284** din **03/03/2026**

având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: NEAG DAN ARON

2. Executant: Gyorgy Alexandru

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic in vederea elaborarii documentatie de urbanism P.U.D. pentru imobilul situat in loc. Aghiresu-fabrici nr. FN, com. Aghiresu, intravilan, jud. Cluj .

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
67028	03.03.2026	act administrativ	BCPI HUEDIN
100	03.03.2026	inscris sub semnatura privata	GYORGY ALEXANDRU
100	03.03.2026	inscris sub semnatura privata	GYORGY ALEXANDRU
3168	04.12.2025	act administrativ	CJ CLUJ

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 881 au fost recepționate 1 propuneri:

* Plan topografic in vederea elaborarii documentatie de urbanism P.U.D. pentru imobilul situat in loc. Aghiresu-fabrici nr. FN, com. Aghiresu, intravilan, jud. Cluj .

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
67028	Avertizare	Receptia 6284/03.03.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 67028 pe o suprafata de 808 mp

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
VASILE TODEA

Ciprian-Vasile
Todea

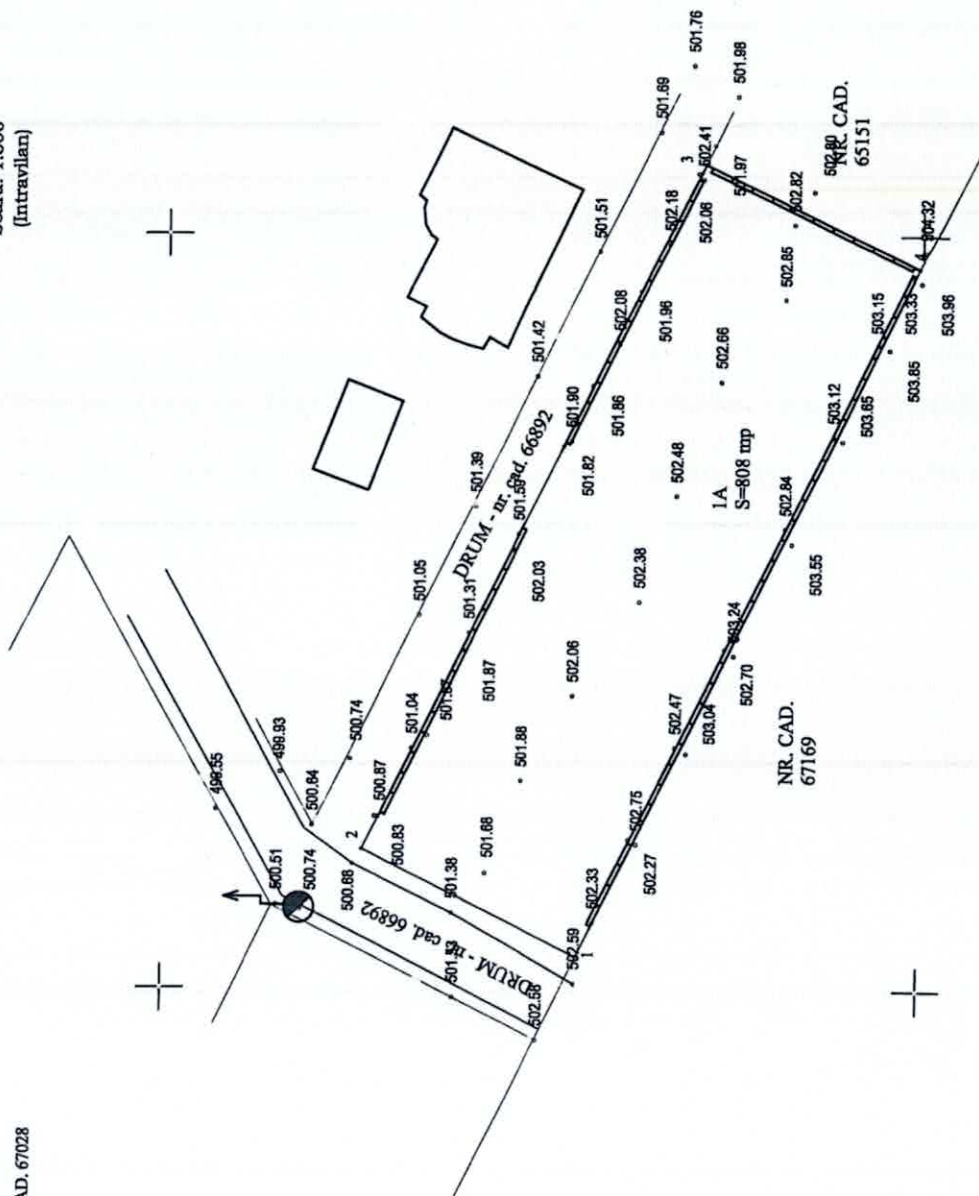
Digitally signed by Ciprian-
Vasile Todea
Date: 2026.03.03 13:38:57
+02'00'

JUDETUL: CLUJ
UNITATEA ADM.-TERIT.: AGHIRESU
ADRESA CORPULUI DE PROPRIETATE:
AGHIRESU-FABRICI nr. FN
C.F. 67028 / AGHIRESU, NR. CAD. 67028

ALEXANDRU
GYORGY

PLAN TOPOGRAFIC

Scara: 1:500
(Intravilan)



Ciprian-Vasile
Todea

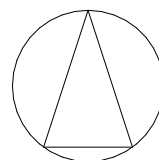
Digitally signed by Ciprian-
Vasile Todea
Date: 2026.03.03 13:40:04
+02'00'

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975



ing. Gyorgy Alexandru

Data:
Martie 2026



Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. ARHSIO LINE S.R.L. - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. ARHSIO LINE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL
STUDIO A BY MOCAN & DIROSA
S.R.L.
str. Ploiești, nr.17-19A, ap.22, Mun.
Cluj-Napoca, judet CLUJ
tel: 0747578823; contact@studioA.ro

Șef proiect arhitectura:
Andreea Mocan Di Rosa

Șef proiect urbanism:
arh. urb. Lăscuș Vicențiu

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. ARHSIO LINE S.R.L.
comuna Florești, strada Avram Iancu,
nr. 408 J, jud. Cluj, RO 49558116,
J12/736/2024
0751 292 381;
office@progisconsulting.ro

Titlul proiectului:
ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P,
ANEXA GOSPODAREASCA P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA
GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES, AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
RETELELE DE UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament:
Romania, jud. Cluj, UAT Aghiresu, loc. Aghiresu-Fabrici, nr. FN, nr. cad. 67028
Aghiresu

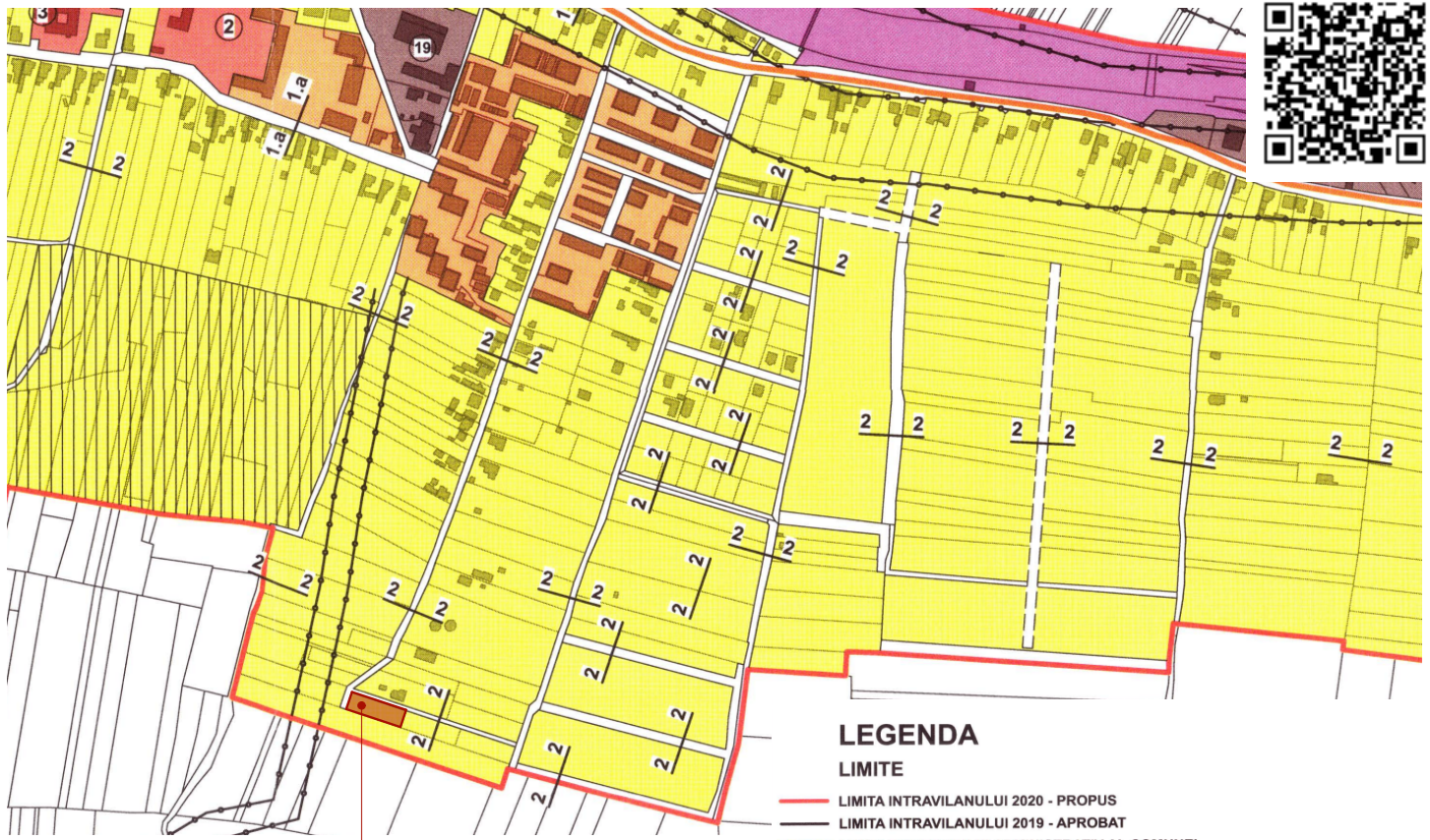
Beneficiar:
NEAG DAN-ARON si NEAG CAMELIA-ALUNITA
Romania, jud. Cluj, com. Aghiresu, sat Aghiresu-Fabrici, nr. 279

Titlul planșei:

INCADRARE IN ZONA

Proiect nr.:
02/2025 U
Faza: PUD
Data: 12.2025
Scara:

U.01



PARCELA
REGLEMENTATA

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI 2020 - PROPUȘ
- LIMITA INTRAVILANULUI 2019 - APROBAT
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

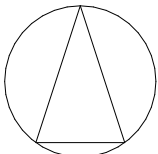
- ZONA CENTRALĂ, FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE
- ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI SILVICE
- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI PRESTARI SERVICII
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
- ZONA ECHIPAMENTE TEHNICE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZONA DOTĂRIILOR SPORTIVE ȘI DE AGREMENT
- ZONA CAILOR DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ
- ZONA CAILOR DE COMUNICĂȚIE FEROVIAȚIE
- ZONA SPAȚIILOR PLANTATE DE PROTECȚIE
- APE
- BANDA DE INUNDABILITATE CU PROBABILITATE 1% (DIRECTIVA 2007/60/CE)

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- ZONA DE PROTECȚIE FAȚĂ DE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU
- ZONA DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONA DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI REȚELE DE UTILITĂȚI PUBLICE
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE (PÂNĂ LA ÎNTOCMIRE P.U.Z. / P.U.D.)
- INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

DRUMURI

- DRUMURI JUDEȚENE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI NOI SAU PROPUȘE PENTRU MODERNIZARE
- 1 1 PROFIL STRADA PRINCIPALĂ
- 2 2 PROFIL STRADA SECUNDARĂ



Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. ARHSIO LINE S.R.L. - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. ARHSIO LINE S.R.L.

CLASA DE IMPORTANȚĂ - III
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - C
NIVEL DE STABILITATE LA INCENDIU - II

ARHSIO
LINE

PROIECTANT GENERAL

STUDIO A BY MOCAN & DIROSA
S.R.L.
str. Ploiești, nr.17-19A, ap.22, Mun.
Cluj-Napoca, județ CLUJ
tel: 0747578823; contact@studioA.ro

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. ARHSIO LINE S.R.L.
comuna Florești, strada Avram Iancu,
nr. 408 J, jud. Cluj, RO 49558116,
J12/736/2024
0751 292 381;
office@progisconsulting.ro

Titlul proiectului:

ELABORARE P.U.D. ȘI D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ P,
ANEXA GOSPODĂRIEASCA P (GARAJ ȘI CAMERĂ TEHNICĂ), PLATFORMA
GOSPODĂRIEASCA, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES, AMENAJARE ÎNCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE LA
REȚELE DE UTILITĂȚI URBANE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Amplasament:

Romania, jud. Cluj, UAT Aghiresu, loc. Aghiresu-Fabrici, nr. FN, nr. cad. 67028
Aghiresu

Beneficiar:

NEAG DAN-ARON ȘI NEAG CAMELIA-ALUNITA
Romania, jud. Cluj, com. Aghiresu, sat Aghiresu-Fabrici, nr. 279

Titlul planșei:

INCADRARE ÎN PUG

Proiect nr.:
02/2025 U
Faza: PUD
Data: 12.2025
Scara:

U.02

Șef proiect arhitectură:
Andreea Mocan Di Rosa

Șef proiect urbanism:
arh. urb. Lăscuș Vicențiu



PROIECTANT GENERAL:
STUDIO A BY MOCAN & DIROSA S.R.L.
str. Ploiești, nr.17-19A, ap.22, Mun. Cluj-Napoca,
judet CLUJ
tel: 0747578823; contact@studioA.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:
S.C. ARHSIO LINE S.R.L.
comuna Florești, strada Avram Iancu, nr. 408 J, jud.
Cluj, RO 49558116, J12/736/2024
0751 292 381; office@progisconsulting.ro

Proiect nr.:
02/2025 U

Nord:

Titlul proiectului:
ELABORARE P.U.D. S.I.D.T.A.C. CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA P, ANEXA GOSPODAREASCA
P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA
GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE,
AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTA,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA REțeleLE DE
UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament:
Romania, jud. Cluj, UAT Aghiresu, loc. Aghiresu-Fabrici,
nr. FN, nr. cad. 67028 Aghiresu

Beneficiar:
NEAG DAN-ARON si NEAG CAMELIA-ALUNITA
Romania, jud. Cluj, com. Aghiresu, sat Aghiresu-Fabrici, nr.
279

Șef proiect arhitectura:
Andreea Mocan Di Rosa

Șef proiect urbanism:
arh. urb. Lăscuș Vicențiu

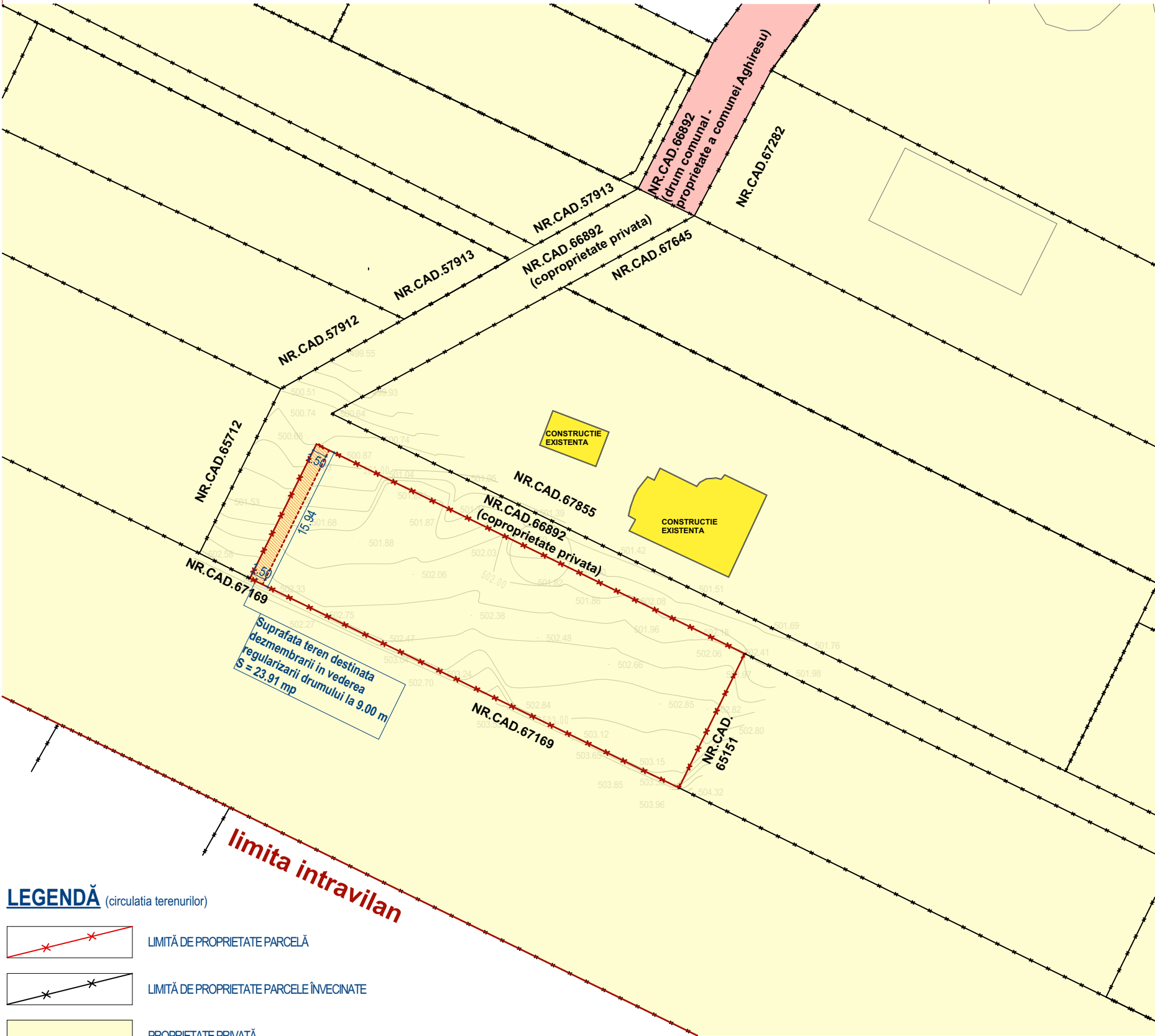
Titlul planșei:

SITUATIA EXISTENTA

U.03

Data: 12.2025 Scara: 1:250 Faza: PUD





LEGENDĂ (circulatia terenurilor)

- LIMITĂ DE PROPRIETATE PARCELĂ
- LIMITĂ DE PROPRIETATE PARCELE ÎNVECINATE
- PROPRIETATE PRIVATĂ
- DOMENIULUI PUBLIC
- SUPRAFATA TEREN DESTINATA DEZMAMBRARII IN VEDEREA REGULARIZARII PROFILULUI STRADAL

Ciprian-Vasile Todea

Digitally signed by Ciprian-Vasile Todea
Date: 2026.03.03 13:40:04 +02'00'

Data: Martie 2026

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Seria RO-CJ-F Nr. 0038

Alexandru GYORGY

CATEGORIA B

Intocmit: ing.Gyorgy Alexandru

CLASA DE IMPORTANȚĂ - III
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - C
NIVEL DE STABILITATE LA INCENDIU - II

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. ARHSIO LINE S.R.L. - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. ARHSIO LINE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:
STUDIO A BY MOCAN & DIROSA S.R.L.
str. Ploiești, nr.17-19A, ap.22, Mun. Cluj-Napoca, judet CLUJ
tel: 0747578823; contact@studioA.ro



PROIECTANT SPECIALITATE:
S.C. ARHSIO LINE S.R.L.
comuna Florești, strada Avram Iancu, nr. 408 J, jud. Cluj, RO 49558116, J12/736/2024
0751 292 381; office@progisconsulting.ro



Proiect nr.:
02/2025 U

Nord:

Titlul proiectului:
ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P, ANEXA GOSPODAREASCA P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA REțeleLE DE UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament:
Romania, jud. Cluj, UAT Aghiresu, loc. Aghiresu-Fabrici, nr. FN, nr. cad. 67028 Aghiresu

Beneficiar:
NEAG DAN-ARON si NEAG CAMELIA-ALUNITA
Romania, jud. Cluj, com. Aghiresu, sat Aghiresu-Fabrici, nr. 279

Șef proiect arhitectura:
Andreea Mocan Di Rosa

Șef proiect urbanism:
arh. urb. Lăscuș Vicențiu

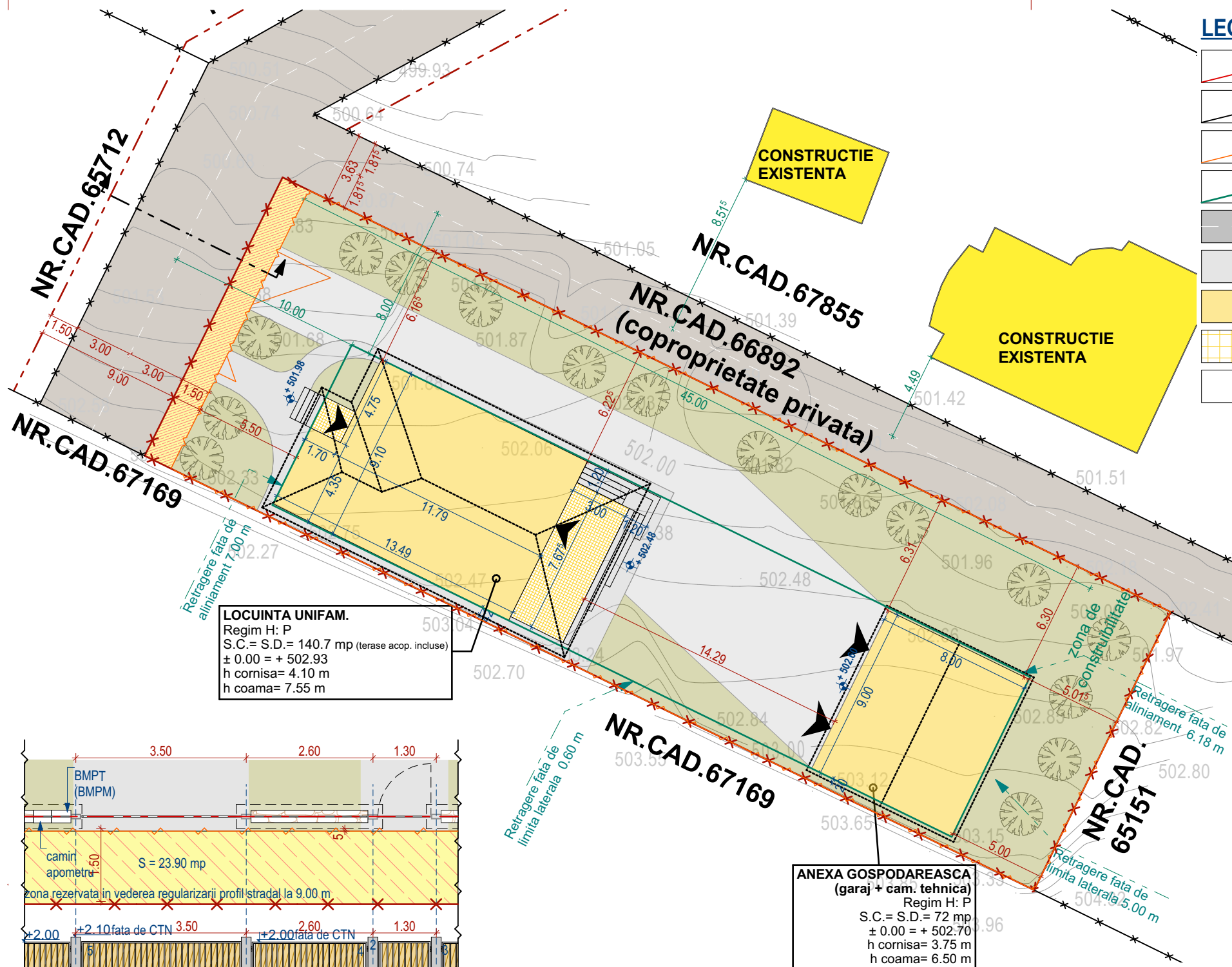
Titlul planșei:

CIRCULATIA TERENURILOR

U.04

Data: 12.2025 Scara: 1:500 Faza: PUD

format: A3

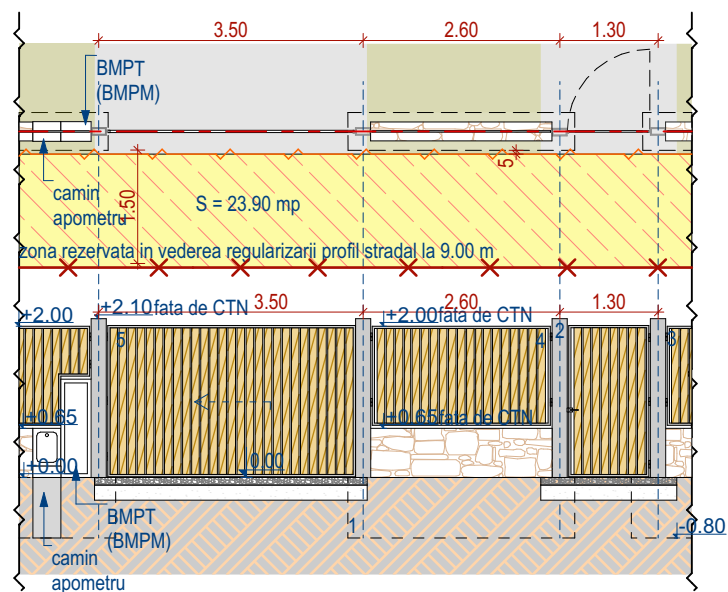


LEGENDĂ (reglementari urbanistice)

	LIMITĂ DE PROPRIETATE PARCELĂ
	LIMITĂ DE PROPRIETATE PARCELE ÎNVECINATE
	IMPREJMUIRE EXISTENTA - PROVIZORIE PROPUȘĂ REFACERE ȘI EXTINDERE
	ZONA CONSTRUIBILĂ
	ALEI AUTO
	ALEI PIETONALE
	CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
	CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ - TERASA ACOPERITĂ
	VEGETAȚIE ÎNALTĂ PROPUȘĂ

BILANT TERITORIAL

Denumire	Suprafata (mp)
SUPRAFETE AMENAJATE PE TEREN	
Spatii verzi	333.65
Alei auto	176.73
C1	114.68
C2	72.00
Alei pietonale	60.37
Rezervat drum	23.90
Terase	26.67
	808.00 m²



Desfasurata stradala cu amplasarea contoarelor
1:100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Suprafață teren: **808.00 mp**
Suprafață construită propusă C1 + C2 : **140.70 + 72 = 212.7 mp**
Suprafață desfășurată propusă C1 + C2: **147.70 + 72 = 212.7 mp**
Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) propus: **212.7 / 808.00 x 100 = 26.32 %**
Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) propus: **212.7 / 808.00 = 0.263**

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI (RAPORTATI LA SUPRAFATA TERENULUI DUPA DEZMEMBRARE)

Suprafață teren: **808.00 - 23.91 = 784.09 mp**
Suprafață construită propusă C1 + C2 : **140.70 + 72 = 212.7 mp**
Suprafață desfășurată propusă C1 + C2: **147.70 + 72 = 212.7 mp**
Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) propus: **212.7 / 784.09 x 100 = 27.32 %**
Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) propus: **212.7 / 784.09 = 0.273**

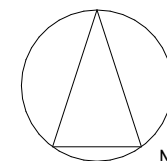
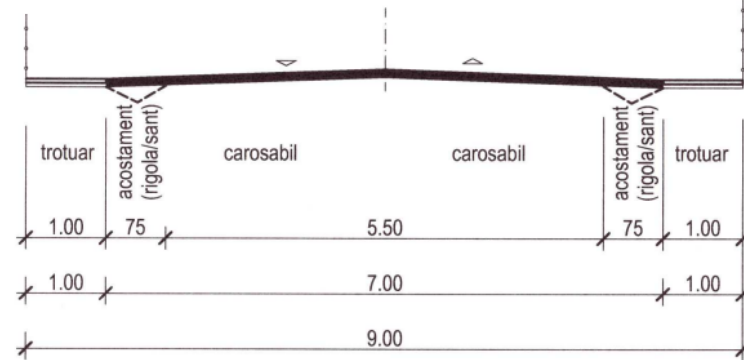
Ciprian-Vasile
Todea

Digitally signed by Ciprian-Vasile Todea
Date: 2026.03.03 13:40:04
+02'00'

Data:
Martie 2026



PROFIL STRADAL PROPUȘ



Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. ARHSIO LINE S.R.L. - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. ARHSIO LINE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

STUDIO A BY MOCAN & DIROSA S.R.L.
str. Ploiești, nr. 17-19A, ap. 22, Mun. Cluj-Napoca,
judet CLUJ
tel: 0747578823; contact@studioA.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

S.C. ARHSIO LINE S.R.L.
comuna Florești, strada Avram Iancu, nr. 408 J, jud.
Cluj, RO 49558116, J12/736/2024
0751 292 381; office@progisconsulting.ro



Proiect nr.:
02/2025 U

Nord:

Titlul proiectului:

ELABORARE P.U.D. S.I.D.T.A.C. CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA P, ANEXA GOSPODAREASCA
P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA
GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE,
AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTA,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA REțeleLE DE
UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament:

Romania, jud. Cluj, UAT Aghiresu, loc. Aghiresu-Fabrici,
nr. FN, nr. cad. 67028 Aghiresu

Beneficiar:

NEAG DAN-ARON si NEAG CAMELIA-ALUNITA
Romania, jud. Cluj, com. Aghiresu, sat Aghiresu-Fabrici, nr.
279

Șef proiect arhitectura:

Andreea Mocan Di Rosa

Șef proiect urbanism:

arh. urb. Lăscuș Vicențiu

Titlul planșei:

REGLEMENTARI URBANISTICE

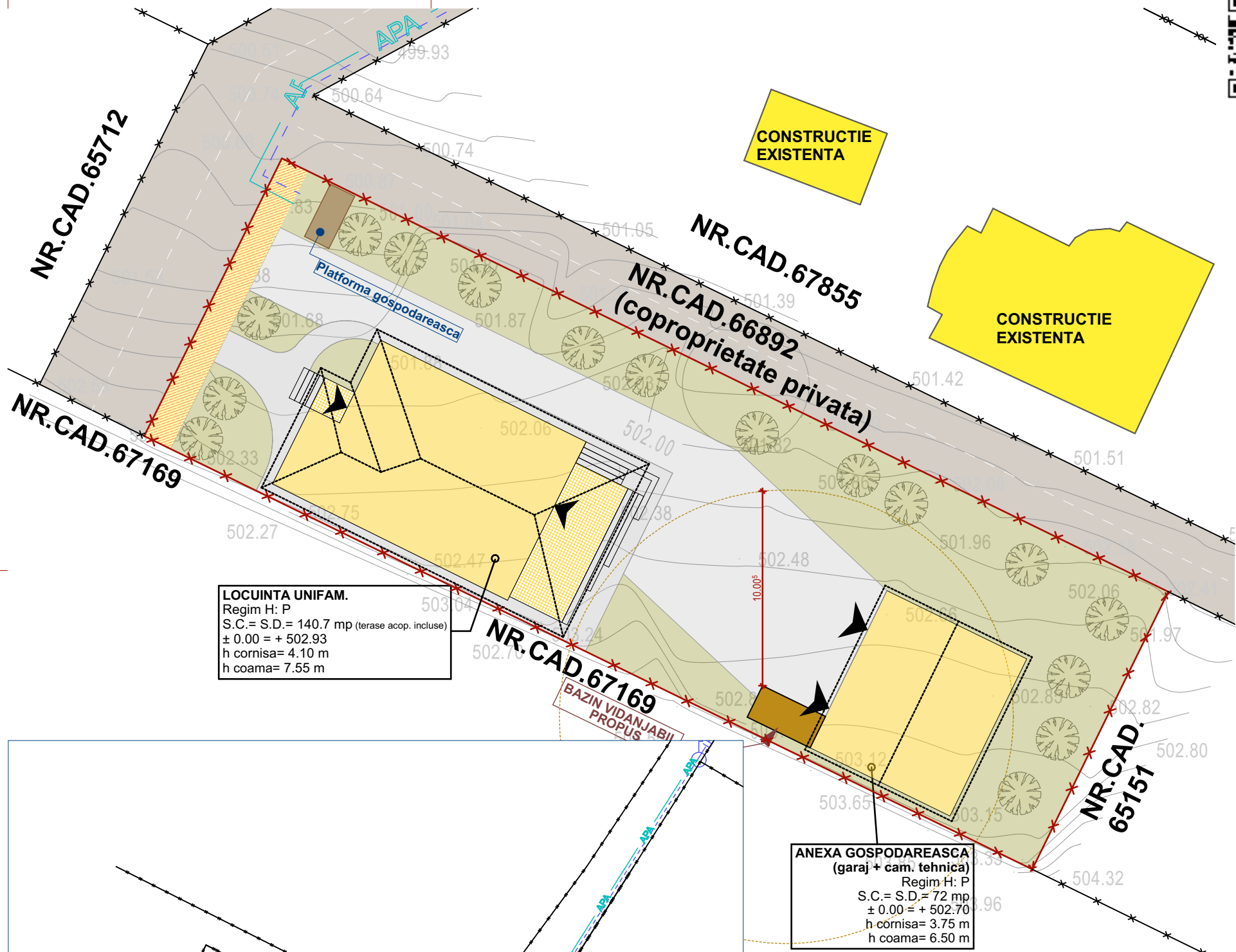
U.05

Data: 12.2025

Scara: 1:250, 1:100

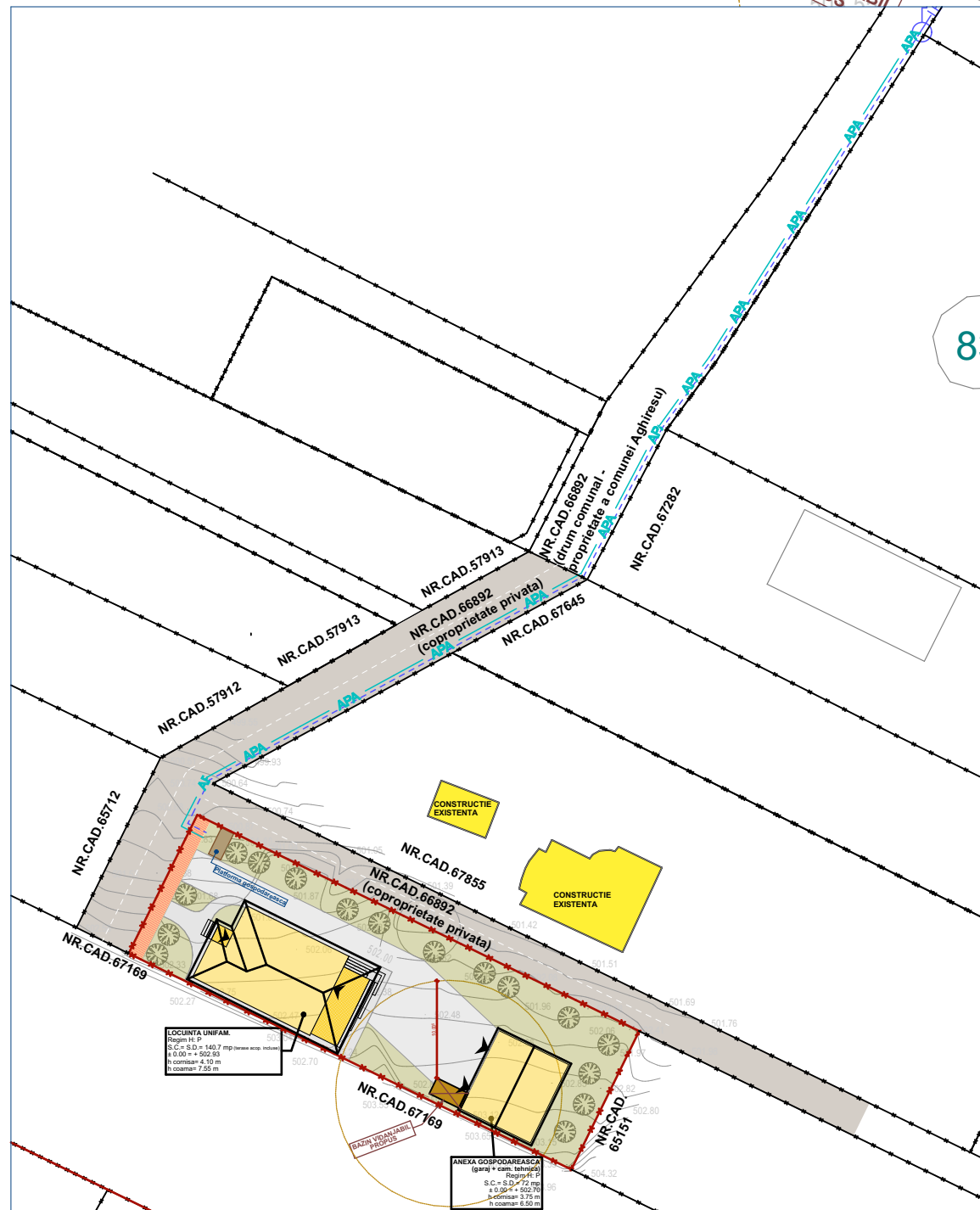
Faza: PUD

format: A3



LOCUINTA UNIFAM.
Regim H: P
S.C. = S.D. = 140.7 mp (terase acop. incluse)
± 0.00 = + 502.93
h cornisa = 4.10 m
h coama = 7.55 m

ANEXA GOSPODAREASCA
(garaj + cam. tehnica)
Regim H: P
S.C. = S.D. = 72 mp
± 0.00 = + 502.70
h cornisa = 3.75 m
h coama = 6.50 m



LOCUINTA UNIFAM.
Regim H: P
S.C. = S.D. = 140.7 mp (terase acop. incluse)
± 0.00 = + 502.93
h cornisa = 4.10 m
h coama = 7.55 m

ANEXA GOSPODAREASCA
(garaj + cam. tehnica)
Regim H: P
S.C. = S.D. = 72 mp
± 0.00 = + 502.70
h cornisa = 3.75 m
h coama = 6.50 m

LEGENDĂ (rețele edilitare)



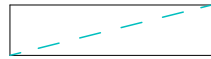
RETEA ELECTRICA EXISTENTA



RETEA ELECTRICA PROIECTATA



RETEA CONDUCTA APA EXISTENTA



RETEA CONDUCTA APA PROIECTATA



BAZIN VIDANJABIL ETANS

PROIECTANT GENERAL
STUDIO A BY MOCAN & DIROSA
S.R.L.
str. Ploiești, nr.17-19A, ap.22, Mun.
Cluj-Napoca, judet CLUJ
tel: 0747578823; contact@studioA.ro

Șef proiect arhitectura:
Andreea Mocan Di Rosa

Șef proiect urbanism:
arh. urb. Lăscuș Vicențiu

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. ARHSIO LINE S.R.L.
comuna Florești, strada Avram Iancu,
nr. 408 J, jud. Cluj, RO 49558116,
J12/736/2024
0751 292 381;
office@progisconsulting.ro

Titlul proiectului:
ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P,
ANEXA GOSPODAREASCA P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA
GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES, AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
RETELELE DE UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament:
Romania, jud. Cluj, UAT Aghiresu, loc. Aghiresu-Fabrici, nr. FN, nr. cad. 67028
Aghiresu

Beneficiar:
NEAG DAN-ARON si NEAG CAMELIA-ALUNITA
Romania, jud. Cluj, com. Aghiresu, sat Aghiresu-Fabrici, nr. 279

Titlul planșei:

RETELE EDILITARE

Proiect nr.:
02/2025 U
Faza: PUD
Data: 12.2025
Scara: 1:250

U.06



1. Volumul compact și lizibil, apropiat de tipologia tradițională;
2. Prezența unui garaj separat respectă logica anexelor;
3. Acoperiș în patru ape, streășina accentuata;
4. Târnaț reinterpretat cu arcade și stâlpi;
5. Prezenta celor 3 registrele orizontale: coama / cornisa / soclu



PROIECTANT GENERAL
STUDIO A BY MOCAN & DIROSA
S.R.L.
str. Ploiești, nr.17-19A, ap.22, Mun.
Cluj-Napoca, judet CLUJ
tel: 0747578823; contact@studioA.ro

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. ARHSIO LINE S.R.L.
comuna Florești, strada Avram Iancu,
nr. 408 J, jud. Cluj, RO 49558116,
J12/736/2024
0751 292 381;
office@progisconsulting.ro

Titlul proiectului:
ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P,
ANEXA GOSPODAREASCA P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA
GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES, AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
RETELELE DE UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament:
Romania, jud. Cluj, UAT Aghiresu, loc. Aghiresu-Fabrici, nr. FN, nr. cad. 67028
Aghiresu

Beneficiar:
NEAG DAN-ARON si NEAG CAMELIA-ALUNITA
Romania, jud. Cluj, com. Aghiresu, sat Aghiresu-Fabrici, nr. 279

Titlul planșei:
**STUDIU DE INTEGRARE IN
ARHITECTURA SPECIFICA LOCALA**

Proiect nr.:
02/2025 U
Faza: PUD
Data: 12.2025
Scara:

U.07



PROIECTANT GENERAL
STUDIO A BY MOCAN & DIROSA
S.R.L.
str. Ploiești, nr.17-19A, ap.22, Mun.
Cluj-Napoca, judet CLUJ
tel: 0747578823; contact@studioA.ro

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE:**
S.C. ARHSIO LINE S.R.L.
comuna Florești, strada Avram Iancu,
nr. 408 J, jud. Cluj, RO 49558116,
J12/736/2024
0751 292 381;
office@progisconsulting.ro

Titlul proiectului:
ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P,
ANEXA GOSPODAREASCA P (GARAJ SI CAMERA TEHNICA), PLATFORMA
GOSPODAREASCA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES, AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
RETELELE DE UTILITATI URBANE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament:
Romania, jud. Cluj, UAT Aghiresu, loc. Aghiresu-Fabrici, nr. FN, nr. cad. 67028
Aghiresu

Beneficiar:
NEAG DAN-ARON si NEAG CAMELIA-ALUNITA
Romania, jud. Cluj, com. Aghiresu, sat Aghiresu-Fabrici, nr. 279

Titlul planșei:

ILUSTRARE URBANISTICA

Proiect nr.:
02/2025 U
Faza: PUD
Data: 12.2025
Scara:

U.08