

Hotărârea nr.31 din data de 30.04.2026

de aprobare a documentației „Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu – pentru construire casă familială, împrejmuire, racorduri la rețele edilitare și amenajări exterioare în localitatea Vultureni nr.15A, comuna Vultureni, județul Cluj”

Consiliul Local al Comunei Vultureni din județul Cluj, întrunit în ședință ordinară din data de 30.04.2026;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației „Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu – pentru construire casă familială, împrejmuire, racorduri la rețele edilitare și amenajări exterioare în localitatea Vultureni nr.15A, comuna Vultureni, județul Cluj”, inițiat de către domnul primar Cecan Paul-Bogdan,

Având în vedere:

- prevederile art. 2 alin. (2), art. 3 alin. (2), art. 30 alin. 1 lit. c), art. 31-32, art. 40-46, art. 57, art. 65, art. 68, art. 80-82 din Legea privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- avizul Arhitectului șef al Județului Cluj cu nr.11 din 13.02.2026
- Referatul de specialitate al Arhitectului șef nr.9148 din 12.03.2026;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Vultureni,

Ținând cont de prevederile:

- art. 129 alin. (2) lit. b)-d), alin. (4) lit. e)-f), alin. (6) lit. c)-d), alin. (7) lit. i)-k) și art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- art. 25-27, art. 27¹ alin. (1), art. 47, art. 47¹, art.48, art. 48¹, art. 49, art. 56 alin. (1) și alin. (4)-(7), art. 62 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, respectiv pct. 12, 12¹ bis și 12² din Anexa 1 la Lege;
- art. 21 alin. (1) lit. h)-i) și alin. (2), art. 28, art. 35 alin. (1) și (3), art. 36 alin. (1) lit. c) și art. 43 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016;
- art. 23 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2 alin. (1) din H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2, art. 3 lit. a)-e) și art. 7) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Fiind îndeplinite prevederile cuprinse la art. 133-142 din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

hotărăște:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – pentru construire casă familială, împrejmuire, racorduri la rețele edilitare și amenajări exterioare în localitatea Vultureni nr.15A, comuna Vultureni, județul Cluj, cuprins în **anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației Planul Urbanistic de Detaliu până la aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Vultureni – variantă actualizată, de la data aducerii la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei.

Art. 3. Monitorizarea prevederilor din documentația de urbanism se va realiza de către structura de specialitate din aparatul de specialitate al primarului sau, pe bază de convenției, de structura de specialitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din cadrul Consiliului Județean Cluj, prin elaborarea de rapoarte de evaluare intermediare și formularea de recomandări de optimizare și/sau modificare a prevederilor, care se vor înainta spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Vultureni.

Art. 4. Modificarea și detalierea documentației de urbanism prin planuri urbanistice zonale și/sau planuri urbanistice de detaliu se va face conform prevederilor legale cu avizul prealabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj emis cu fundamentarea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Cluj.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Vultureni și structura de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj.

Art. 6. Prezenta hotărâre, însoțită de un exemplar al documentației în format electronic, se înaintează, în termen de 15 zile de la aprobare, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportulul INSPIRE.

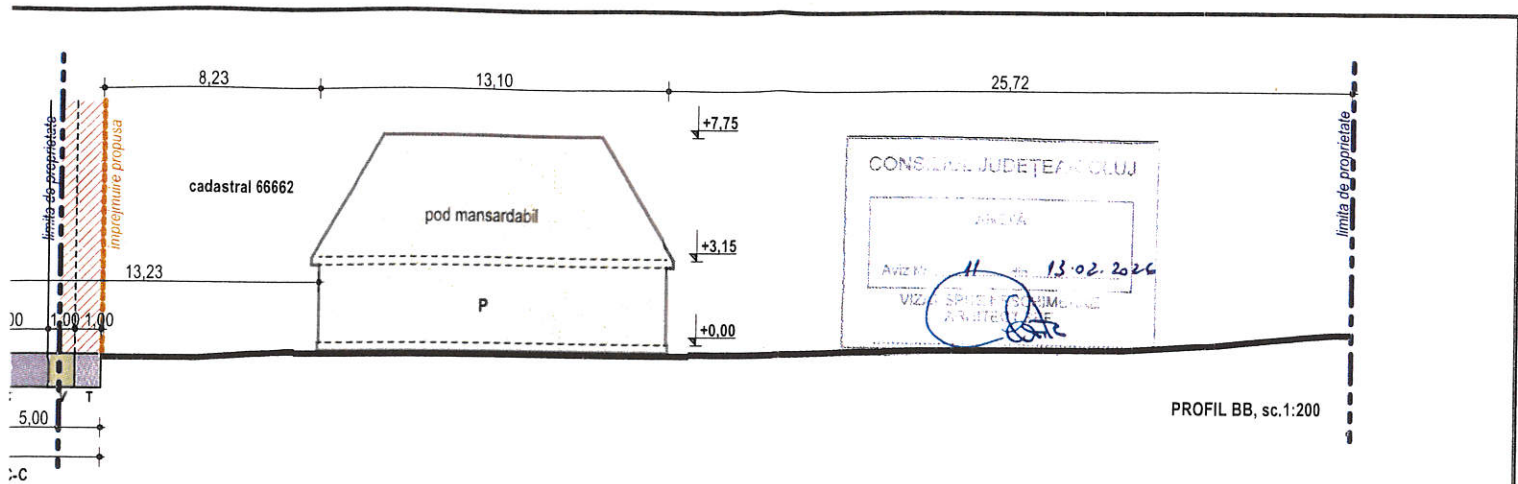
Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică, însoțită de procesul-verbal de afișare la sediul primăriei, prin intermediul Secretarului General al Comunei Vultureni, în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Vultureni, Prefectului Județului Cluj, Instituției Arhitectului-șef al Județului Cluj, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Răchită Traian



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Borz Daniela.





judetean existent - circulatie auto si pietonala
 propus - circulatie auto si pietonala

te parcela studiata
 opusa
 ce urmează a fi dezmembrată pentru
 stradal - 10m, conform profil C-C, P.U.G. Vultureni

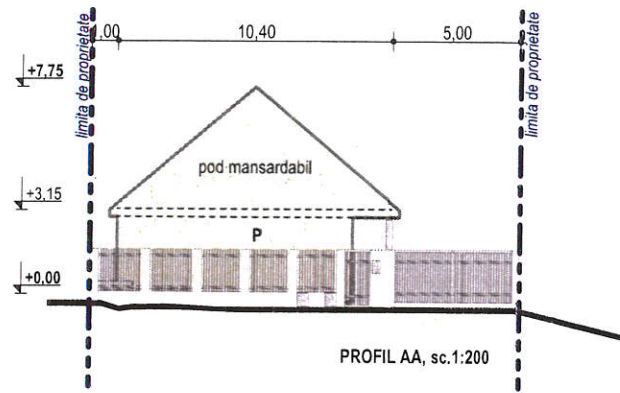
lente
 a P

ale

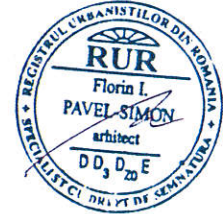
REGIM DE PROPRIETATE:
 C.F. nr. 66662, nr. cadastral 66662 Vultureni,
 A_{teren} = 803,00 mp

REGIM TEHNIC:
 U.T.R. LR - Zonă de locuințe rurale și alte funcțiuni
 complementare
 P.O.T._{max} = 35%
 C.U.T._{max} = 0,7

SITUAȚIA PROPUȘĂ
 A_{incinta} = 803,00 mp
 A_{c propusa} = 136,24 mp
 A_{dc propusa} = 136,24 mp
 P.O.T._{propus} = 17%
 C.U.T._{propus} = 0,17 mp ADC / mp teren



esc - colectare selectiva
 ologică
 / auto propus



CATEGORIA	TEREC GRIGORE TEREC MONICA	
	S(mp)	%
proprietate	803	100
pentru drum	27,00	3
	136,24	17
	4,29	1
	29,23	4
	64,18	8
	542,06	68
	0,00	0

© Acest document este proprietatea firmei CODPROIECT S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatarile si stampilele proiectantilor in original.

Categoria de importanta a constructiei: D
 Clasa de importanta a constructiei: IV
 Grad de rezistenta la foc: III
 Zona seismica: a_g=0,10 g

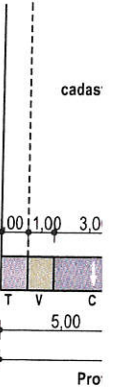
	Proiectant general: CODPROIECT S.R.L. Str. Muncitorilor nr.28 ap.12 J2003000926129, C.U.I. 15344320 tel/fax: 0264-442723, mobil: 0747-113267 e-mail: office@codproiect.ro web: www.codproiect.ro		CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ PARTER AMENAJĂRI EXT., ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, RACORDURI LA REȚELE EDILITARE Loc. Vultureni nr. 15A, comuna Vultureni, jud. Cluj Beneficiar: TEREC GRIGORE, TEREC MONICA Str. Cosminului nr. 96, Cluj-Napoca	Pr. nr. 05 / 2025	
	Nume	Semnatura		Faza P.U.D.	
	Coordonator	arh. Florin Pavel		REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. U.03
	Proiectat / CAD	arh. Elena Pîntea			
Sef proiect	arh. Kundi Ștefan	Scara 1:500 1:200 iulie 2025			

-PLAN TOPOGRAFIC-
-Elaborare PUD-
Scara 1:500
Com. Vultureni, Loc. Vultureni nr. 15 A, jud. Cluj
Carte Funciara nr. 66662, Nr. Cadastral 66662

1A - Nr. Cadastral 66662

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3	608806.704	389607.233	48.646
2	608776.926	389568.766	16.300
1	608764.217	389578.972	49.367
17	608794.289	389618.123	16.514

S(1A)=803mp P=130.827m



- LEGENDA**
- Domeniu public**
- drum
 - drum
- Domeniu privat**
- zona
 - limita
 - impre
 - supra asigu
 - const
 - casa
 - teras
 - circul
 - circul
 - spatiu
 - punct
 - fosă s
 - acces

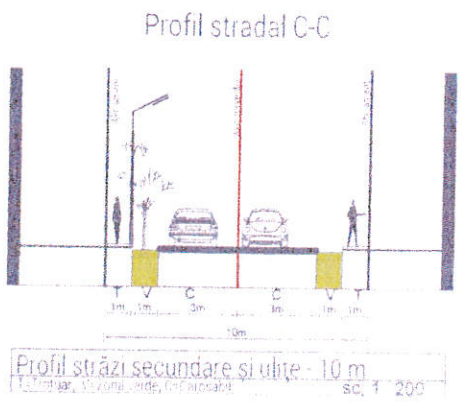
Legenda:

	Gard de plasa
	Gard metallic

VOINEA STEFAN-NICOLAE
VOINEA STEFAN-NICOLAE
2025.05.26
12:17:33 +03'00'

Executant:
SC TEHNIC GEOCAD SRL
Aut. Clasa III, Seria RO-B-J, nr. 2356/2022
prin ing. Voinea Stefan-Nicolae
Aut. Categ. B, Seria RO-CJ-F, nr. 0256/2019
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de cote: MAREA NEAGRA 1975
Data: Mai 2025

Aura Stefanache
Semnat digital de Aura Stefanache
Data: 2025.06.17
13:21:54 +03'00'

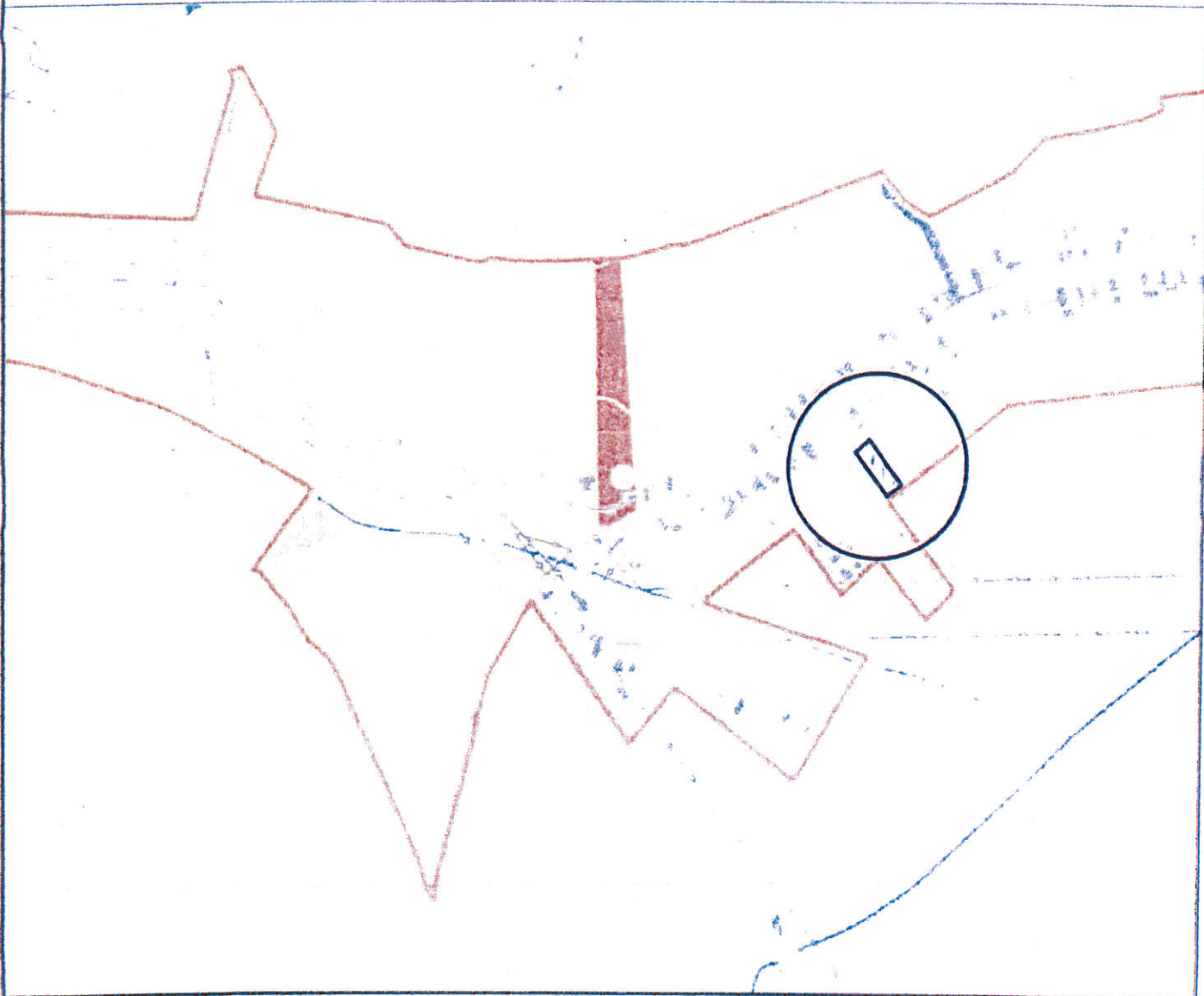


BILANT TERITIC

nr. crt.	BILANT
1	Suprafata
2	Suprafata
3	Locuinte
4	Dotari
5	Carosabil
6	Pietonale
7	Spatii verz
8	Teren nea

INCADRARE ÎN P.U.G. VULTURENI

parcele studiate
C.F. nr. 60662, nr. cadastral 60662 Vultureni



JUDEȚUL CLUJ
11 noiembrie 2016
INCADRARE



© Acest document este proprietatea firmei CODPROJECT SRL, și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celui pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele proiectanților în original.

Categoria de importanța a construcției: D
Clasa de importanța a construcției: IV
Grad de rezistență la foc: III
Zona seismică: a_g=0,10 g

Proiectant general: CODPROJECT SRL. Str. Muncitorilor nr.29 ap.12 J2003000928129, C.U.I. 15344320 Tel/fax: 0284-442723, mobil: 0747-113287 e-mail: office@codproject.ro web: www.codproject.ro		Beneficiar: TEREC GRIGORE, TEREC MONICA Str. Coaminului nr. 66, Cluj-Napoca	
Coordonator Proiectat / CAD Sef proiect	Nume art. Florin Pavel art. Elena Pitusa art. Kuntli Stefan	Semnatura [Signature] [Signature]	Scara 1:300 Județ Cluj 2025
Planșă nr. 05 / 2025 Fraza P.U.D.		INCADRARE ÎN P.U.G.	

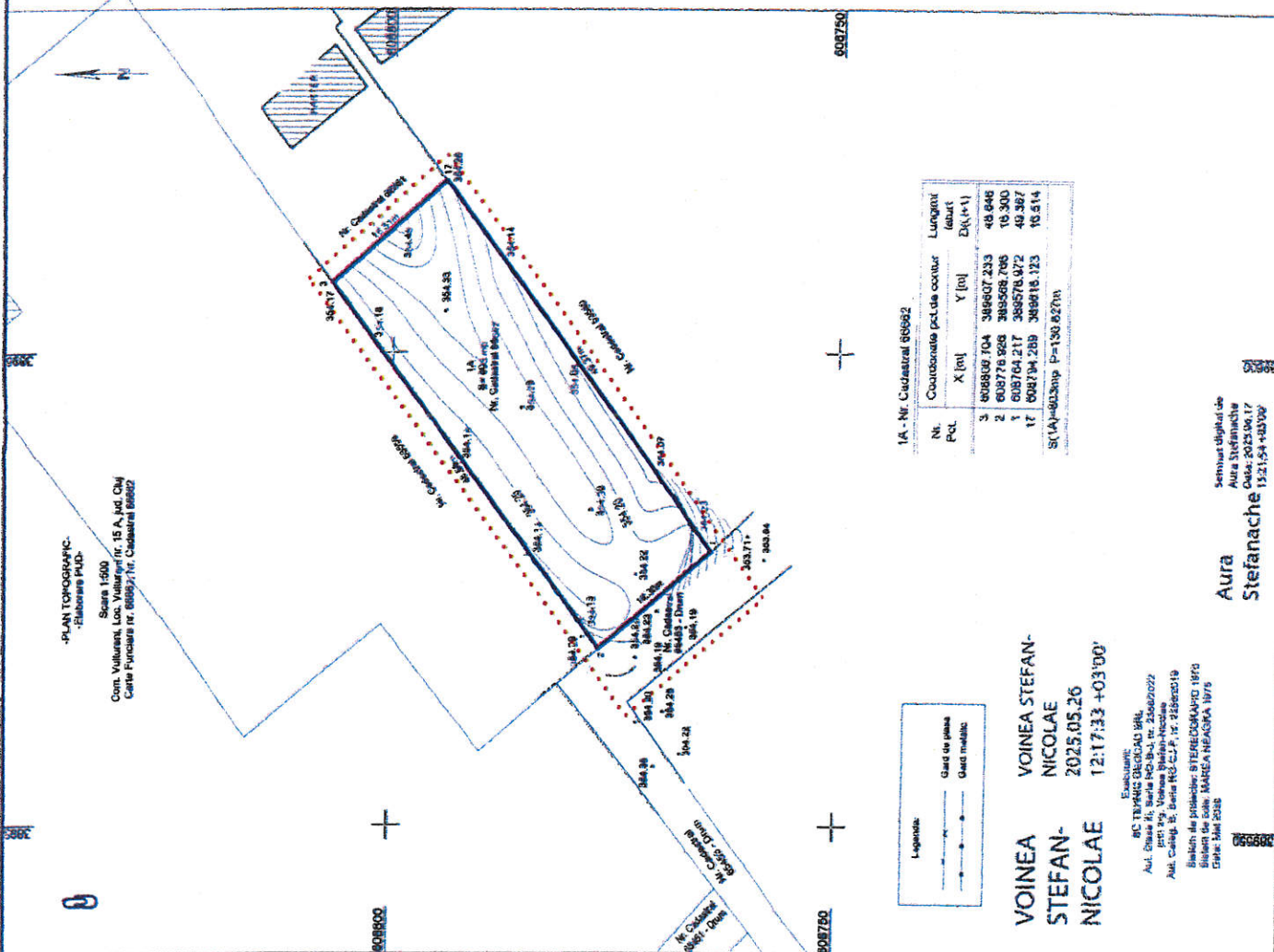
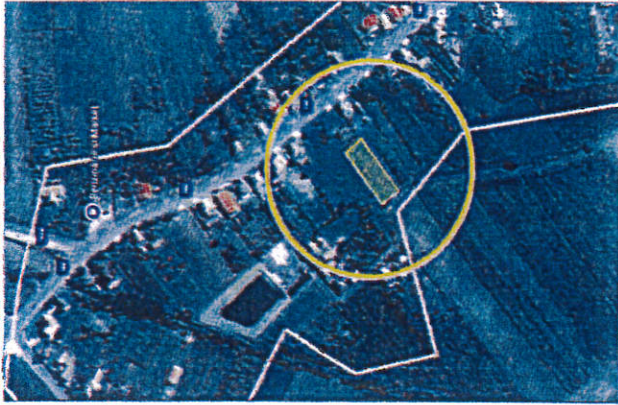
**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ PARTER
AMENAJĂRI EXT., ÎMPREJURIRE PROPRIETATE,
RACORDURILE REȚELE EDILITARE**

Loc: Vultureni nr. 19A, comuna Vultureni, jud. Cluj

PLAN TOPOGRAFIC
- Elaborare P.U.D.

Scara 1:500
Com. Vulcanesti, Loc. Vulcanesti nr. 15 A, Jud. Cluj
Cadastrul nr. 8888/21 Nr. Cadastral 88882

MEDALION INCADRARE IN LOCALITATE



Legenda:

- Gard de piatra
- Gard metalic

1A - Nr. Cadastral 88882

Nr. P.C.L.	Coordonate p.c.l. da covtur	X [m]	Y [m]	Lungime (m)	EA (%)
3	808859 704	386507 233	384.33	48.846	
2	808776 998	389568 798	384.32	10.300	
1	808764 217	388576 972	384.32	49.387	
17	808794 289	389918 123	384.19	10.514	

S(CA)=803mp P=130.827m

VOINEA STEFAN-NICOLAE
2025.05.26
12:17:33 +03'00'

Evaluatori:
S.C. TEMARIS BUCURESTI SRL
Aut. Strada Nr. 2, Barile NO-B-U, nr. 2560/2022
1001 379, Voinea Stefan-Nicolae
Aut. Camp. St. Daria NO-CZ-P, nr. 2568/2019
Buletin de publicitate: STEREOGRAMA 1870
Buletin de sold: MARESA-HPAGOKA 1875
Data: 04.05.2025

Aura Stefanache
Semnat digital de
Aura Stefanache
Data: 2025.05.17
15:21:54 +03'00'

REGIM DE PROPRIETATE

proprietari	aut de proprietate parcela	suprafata parcela (mp)	%
TEREC GRIGORE	C.F. nr. 66662	803.90	100.00
TEREC MONICA	nr. cadastral 88882		
total		803.90	100.00

LEGENDA

- Domeniu public**
- drum comunal / judetean - circulatie auto si pietonala
- Domeniu privat**
- zona studiata
 - linia proprietate parcela studiata
 - constructii existente in vecinatatea amplasamentului

REGIM TEHNIC:
U.T.R. LR - Zona de locuinte rurale si alte functiuni complementare
P.O.T. max = 35%
C.U.T. max = 0.7



Categoria de importanta a constructiei: B
Clasa de importanta a constructiei: IV
Grad de rezistenta la foc: III
Zona seismică: a_s=0,10 g



PROIECTANT GENERAL:
CODPROIECT SRL
Str. Muncitorilor nr. 28 ap.12
J2003000828128, C.U.I. 153443283
Tel/Fax: 0754-442723, mobil 0747-113287
e-mail: office@codproiect.ro
web: www.codproiect.ro

PROIECTANT CAD:
arch. Florin Pavel
arch. Elena Pintea
arch. Kundi Stefan

PROIECTANT SET:
Scara 1:300
Iulie 2025

SITUATIA EXISTENTA



CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER AMENAJARI EXT. IMPREJMUIRE PROPRIETATE, RACORDURILE REZELE EDILITARE
Loc. Vulcanesti nr. 15 A, com. Vulcanesti, jud. Cluj
Beneficiar: TEREC GRIGORE, TEREC MONICA
Str. Comunistilor nr. 96 Cluj-Napoca

Proiectant general:
CODPROIECT SRL
Str. Muncitorilor nr. 28 ap.12
J2003000828128, C.U.I. 153443283
Tel/Fax: 0754-442723, mobil 0747-113287
e-mail: office@codproiect.ro
web: www.codproiect.ro

Coordonator
Proiectant / CAD
Set proiect

Nume
arch. Florin Pavel
arch. Elena Pintea
arch. Kundi Stefan

Semnatura

Scara 1:300
Iulie 2025

SITUATIA EXISTENTA

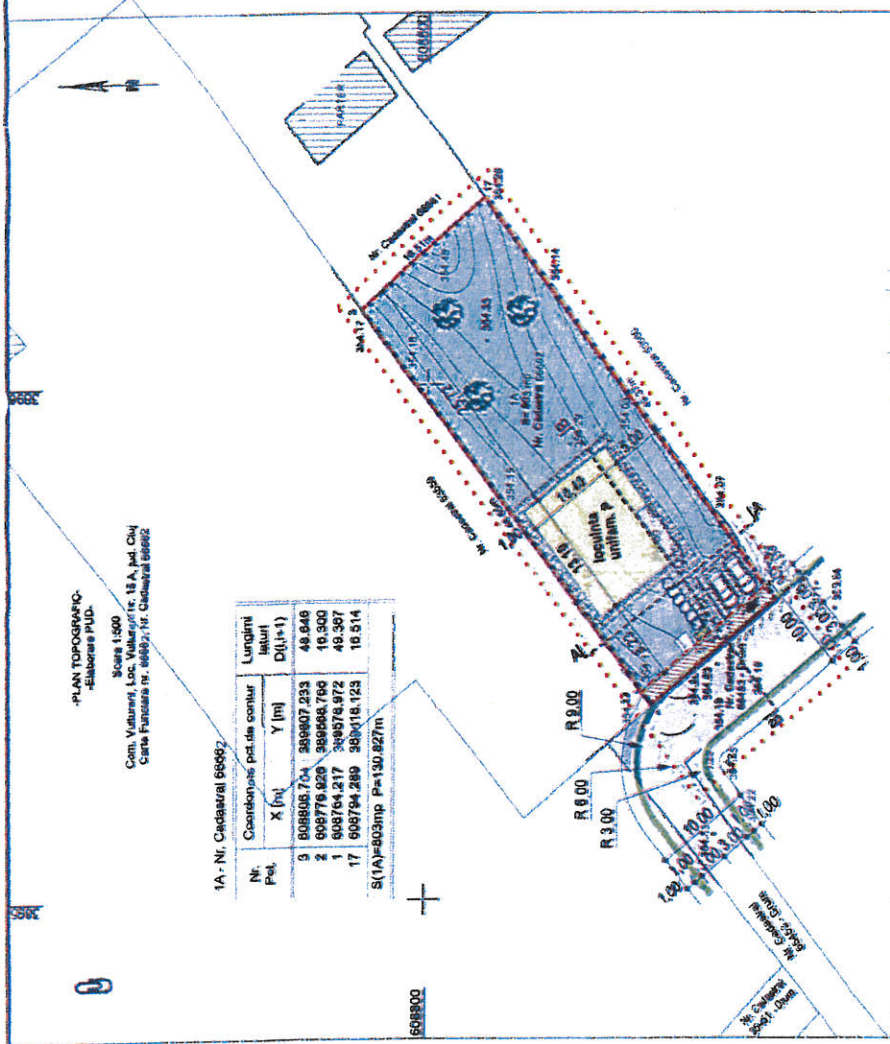
PLAN TOPOGRAFIC
-Elaorare P.U.D.

Scara 1:500
Com. Vălenii, Loc. Vălenii nr. 18 A, Jud. Cluj
Carta Funciara nr. 5895/7, Nr. Cadastral 65463

1A - Nr. Cadastral 65463

Nr. Pkt.	Coordonatai pol. de contur	Lungimi laterali D(l _i +1)
	X [m] Y [m]	
0	808868.704 288807.233	48.646
2	808776.828 288688.766	16.900
1	808764.217 288578.972	49.367
17	808794.289 288118.123	18.514

S(1A)=803mp P=130.827m



VOINEA STEFAN-NICOLAE
2025.05.26
1:2:17:33 +03'00"

Executant:
SC TRIMBACI PROIECT SAU SRL
Ava. Cluj-Napoca, Bd. 1 Mai 1944 nr. 232/2022
John Viga, Valentin Stancu-Nicolae
Aut. Cluj-Napoca, Nr. 02/05/2019
Sistem de proiectare: ETHERCAD/ARC/INFO
Bilantul de teren: MARELA NBAROARA 14/6
Data: Mai 2025

Aura Stefanache
Semnat digital de
Aura Stefanache
Data: 2025.04.17
13:21:24 +03'00"

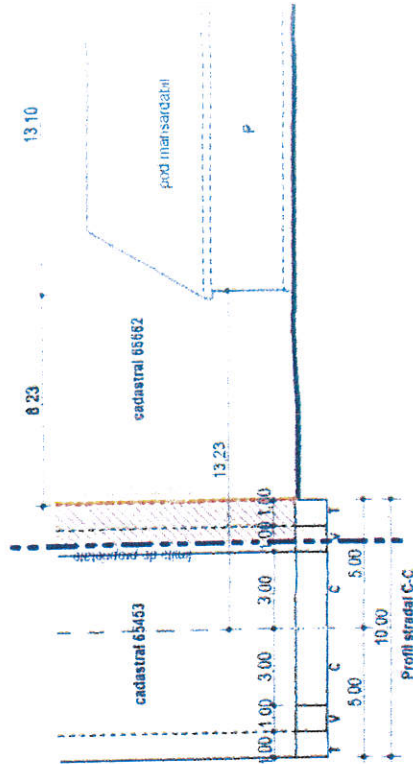
REGIM DE PROPRIETATE:
C.F. nr. 65662, Nr. Cadastral 65662
A_{proprietate} = 803.00 mp

REGIM TEHNIC:
U.T.R. LR - Zona de locuinte rurale complementare
P.O.T. _{max} = 35%
C.U.T. _{max} = 0.7

SITUATIA PROPUSA:
A_{proprietate} = 803.00 mp
A_{proprietate} = 136.24 mp
A_{proprietate} = 136.24 mp
P_{proprietate} = 17%
C.U.T. _{proprietate} = 0.17 mp/ADU (mp/5)

- LEGENDA**
- Domeniul public**
- drum comunal / județean existent - circulație auto și pietonală
 - drum comunal propus - circulație auto și pietonală
- Domeniul privat**
- zona studiata
 - limita proprietate parcela studiata
 - împrejurimile propuse
 - suprafața teren de umbră a h. de înălțimă pentru asigurarea profilului atenuat - înălțimă, conform profilului C-C, P.U.G. văturații
 - construcții existente
 - casa unitară unitară P
 - terasă
 - circulație pietonală
 - circulație auto
 - spațiu verde
 - punct gospodăresc - colectare selectivă
 - fosa septica ecologică
 - acces pietonal / auto propus

Profilul stradal C-C

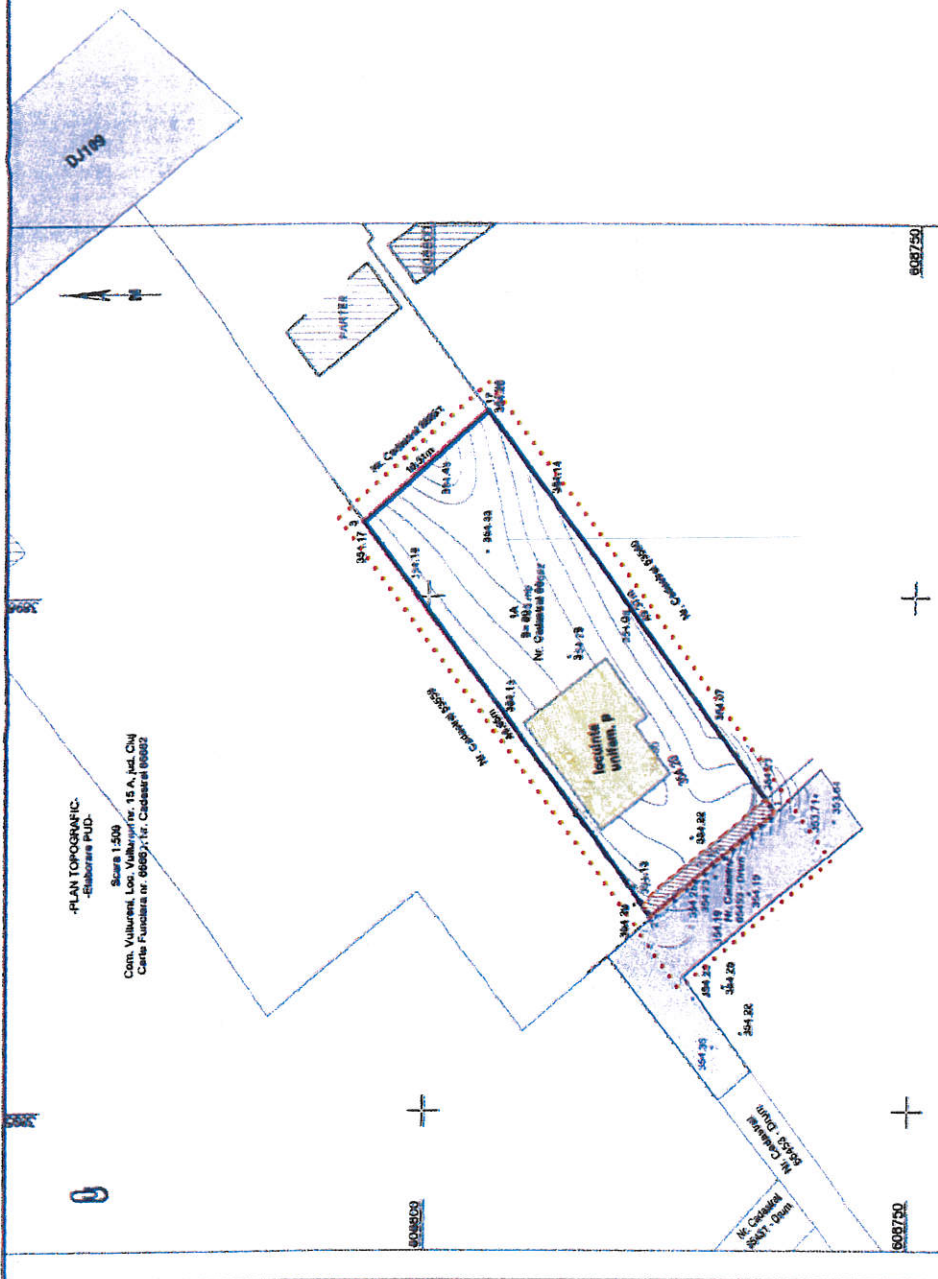


BILANT TERITORIAL

nr. crt.	BILANT TERITORIAL	TEREC GRIGORE TEREC MONICA	
		S(m ²) %	
1	Suprafata parcela proprietate	803	100
2	Suprafata cedata pentru drum	27.00	3
3	Locuinte	136.24	17
4	Dotari	4.29	1
5	Carosabil / parcaje	29.23	4
6	Pletoanale	64.18	8
7	Spatii verzi	542.06	66
8	Teret neamenajat	0.00	0

PLAN TOPOGRAFIC
-Etablorare P.U.D.

Scara 1:500
Cant. Vulcaneni, Loc. Măgureni nr. 15 A, Jude. Cluj
Cant. Vulcaneni nr. 6005/11, Cabinetul Geodezic



Legendă:

—	Contur de nivel
—	Contur median

1A - Nr. Cadastral 68562

Nr. Pct.	Coordonate puncte cunoscute	Coordonate puncte cunoscute	Coordonate puncte cunoscute	Lungime latură	Diagonala
	X (m)	Y (m)	Z (m)	D (m)	D (m)
3	608800.704	349607.233	48.646	48.646	16.392
2	608776.926	349608.766	49.387	49.387	16.392
1	608764.217	349579.972	49.387	49.387	16.392
17	608794.269	349618.125	49.387	49.387	16.392

S(1A)-600imp P=130.827m

**VOINEA STEFAN-
STEFAN-
NICOLAE**
2025.05.26
12:17:33 +03'00'

Escalonat
90 TRL/MS/CS/CAD/PL
Ad. Cioba H. Sora Pct. nr. 1 nr. 23/02/2022
Prt. Ing. Valeria Stelian-Niculae
Ad. Cămp. B. Săușă Pct. nr. 1 nr. 02/06/2019
Societate de proiectare: STEREOGRAFIC 1470
București, Calea București nr. 1470
Data: mai 2025

Seriată digitală de
Aula Stefanache
Data: 2025.06.17
13:21:54 +03'00'

**Aura
Stefanache**

CIRCULATIA TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

	domeniul public (mp)		proprietate privată (mp)	
	existent	propus	existent	propus
1 Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata			803.00	803.00
2 Suprafata parcelei proprietate privata a persoanelor fizice			803.00	778.00
3 Suprafata drum privat proprietate a persoanelor fizice				27.00
4 Suprafata teren ce urmeaza a fi desmembrata pentru modernizarea drum				

LEGENA

- Domeniul public**
- drum comunal / județean - circulație auto și pietonală
- Domeniul privat**
- zona studiata
 - limita proprietate parcela studiata
 - terenuri proprietate a persoanelor fizice și juridice
 - suprafata teren ce urmeaza a fi desmembrata pentru modernizarea drum

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

11.11.2025
13.02.2025
SECRETAR GENERAL
SECRETAR GENERAL



Acest document este proprietatea firmei COOPROJECT S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnătura și stampilele proiectanților în original.

Proiectant general: COOPROJECT S.R.L. Str. Muncitorilor nr. 28 ap.12 J2003000828129, C.U.I. 15344320 tel/fax: 0264-442723, mobil: 0747-113267 e-mail: office@cooproject.ro web: www.cooproject.ro	Nume art. Florin Pavel art. Elena Pittea art. Kuntal Ștefan	Semnatura <i>[Signature]</i>	Scara 1:300	Planșă nr. 1/1	Planșă nr. U/4
Beneficiar: TEREC GRIGORE TEREC MONICA Str. Cosminului nr. 36, Cluj-Napoca					
Proiectant general: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIARA PARTER AMENAJARI EX. ÎMPREJMURIRE PROPRIETATE, RACORDURILE REȚELE EDILITARE Loc. Vulcaneni nr. 15A, comuna Vulcaneni, Județ Cluj					
Categorie de importanță a construcției Clasa de importanță a construcției Grad de rezistență la foc Zona seismică					4, = 0, 10, 9
Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor					

RETELE EDILITARE

- rețea apă existentă
- racord apă propus
- rețea electrică existentă
- tranșament electric propus
- fosa septică ecologică

LEGENDA

- Domeniul public**
- drum comunal existent - circulație auto și pietonală
 - drum comunal propus - circulație auto și pietonală
- Domeniul privat**
- zona studiată
 - limita proprietății parțiale studiate
 - intrajudețean propusă
 - suprafața teren ce urmează a fi dezmembrată pe titlu asigurare profilul străzii - 10m, conform profilului C.C. P.U.G. Vultureni
 - construcții existente
 - casa unifamilială P
 - terasă
 - circulații pietonale
 - circulații auto
 - spațiu verde
 - acces pietonal / auto propus



1A - Nr. Cadastrel 68682

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Coordonate pct de contur	Lucrețul lațuri	D(L+1)
3	608608.704	399667.233		48.846	
2	608778.828	399588.766		16.300	
1	608784.217	399578.972		49.347	
17	608794.289	399818.123		16.514	

S(1A)-900mp P=130.827m



VOINEA STEFAN-NICOLAE
2025.05.26
12:17:33 +03'00'

Standard:
S.C. TEHNIC GREGOAR SRL
Aut. Clasa II, Seria PC-14, Nr. 2396/2025
pro. Ing. Viorelă Ghelbeț-Nicolescu
Aut. Clasa II, Seria PC-14, Nr. 0266/2019
Sistem de proiectare: ISTEREODRAMEC 1979
Sistem de color: HAMBRA NEGRO® 1978
Data: Mar 2025

Aura Stefanache
Sursa datelor de
Aura Stefanache
Data: 2025.05.17
13:21:54 +03'00'

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ - punct gospodăresc - colectare selectivă

ANEXA

13.02.2025

VIZ. ARHITECT

PROIECTANT GENERAL

COORDONATOR

PROIECTANT CAD

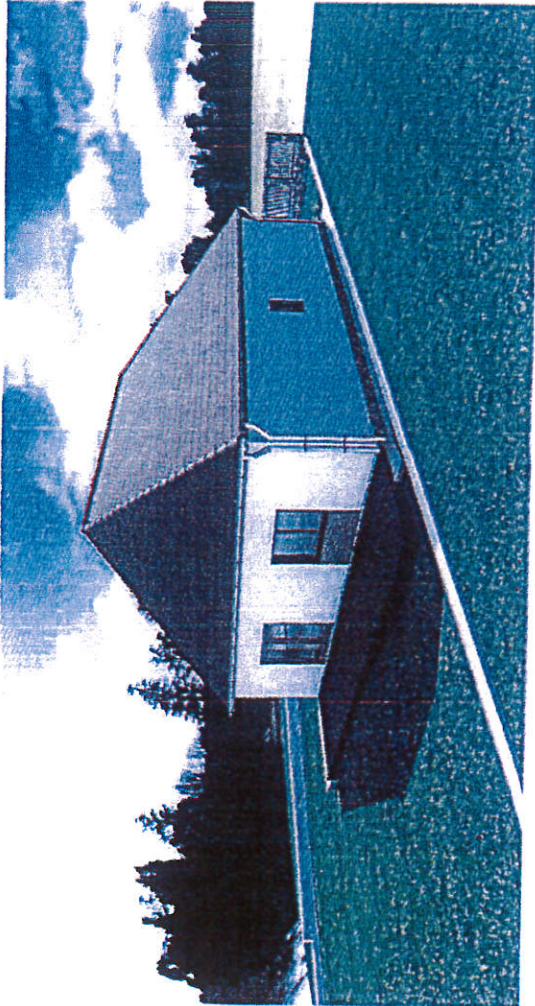
SELF-PROIECTANT



© Acest document este proprietatea firmei CODPROIECT SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reproduș, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celui pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele proiectanților în original.

Categoria de importanță a construcției: D
Clasa de importanță a construcției: IV
Grad de rezistență la foc: III
Zona seismică: a_g=0,10 g

Proiectant general: CODPROIECT SRL Str. Muncitorilor nr. 26 ap.12 J2003000926129, C.U.J. 15344320 Tel/fax: 0254-442723, mobil: 0747-113267 e-mail: office@codproiect.ro Web: www.codproiect.ro	Nume: arh. Florin Pavel arh. Elena Pintea arh. Kundt Ștefan	Semnalura: 1:500 Iulie 2025	Scara: 1:500 Iulie 2025	Beneficiar: TEREC GRIGORE, TEREC MONICA Str. Cosminului nr. 96, Cluj-Napoca	Faza: P.U.D.	Planșă: U 45
CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ PARTER AMENAJĂRI EXT., ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, RACORDURILE REȚELEI EDILITARE Loc. Vultureni nr. 15A, comuna Vultureni, jud. Cluj						
RETELE EDILITARE						




CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

11.13.02.2016



Acest document este proprietatea firmei CODPROIECT S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampele proiectanților în original.

Categoria de importanță a construcției: D
Clasa de importanță a construcției: IV
Grad de rezistență la foc: III
Zona seismică: a₀=0,10 g

 CODPROIECT S.R.L. Str. Muncitorilor nr. 28 ap.12 J2003000526129, C.U.I. 15344320 Tel/fax: 0264-447723, mobil: 0747-113287 e-mail: office@codproiect.ro web: www.codproiect.ro	Proiectanți generali: CODPROIECT S.R.L. Str. Muncitorilor nr. 28 ap.12 J2003000526129, C.U.I. 15344320 Tel/fax: 0264-447723, mobil: 0747-113287 e-mail: office@codproiect.ro web: www.codproiect.ro	Scaara Scara Scara Scara	Planșa nr. U 06
	Nume art. Florin Pavel art. Elena Pintea art. Karel Ștefan	Semnatura Scara Scara Scara	Titlu 2025

CONSTRUIRE LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ PATER
 AMENAJĂRI EXT., ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE,
 RĂCORORUL LA REȚELE EDILITARE
 Loc. Vultureni nr. 15A, comuna Vultureni, jud. Cluj
 Beneficiar:
 TEREC GRIGORE, TEREC MONICA
 Str. Coșminului nr. 86, Cluj-Napoca

Faza P.U.D.

Planșa nr. U 06

BORDEROU

1. *Piese scrise:*

- fișă proiect
- certificat de urbanism nr. 865 / 17.04.2025
- extras C.F. nr. 66662 Vultureni, nr. cadastral 66662 – teren
- extras C.F. nr. 65453 Vultureni, nr. cadastral 65453 – drum
- H.C.L. Primăria Vultureni pentru acces la drumul public, amplasare racorduri și branșamente
- aviz S.D.E.E. Transilvania Nord S.A.
- dovadă plată R.U.R.
- ridicare topo faza P.U.D.
- memoriu justificativ
- studiu specific local
- studiu geotehnic

2. *Piese desenate:*

- U/00 - identificare vecini
- U/01 - plan încadrare în P.U.G.
- U/02 - situația existentă
- U/03 - reglementări urbanistice
- U/04 - obiective de utilitate publică și circulația terenurilor
- U/05 - rețele edilitare
- U/06 – ilustrare urbanistică

FIȘA PROIECT

DENUMIREA LUCRĂRII:	Construire casă familială Amenajări exterioare, împrejmuire proprietate Racorduri la rețele edilitare
AMPLASAMENT:	Localitatea Vultureni nr. 15A, comuna Vultureni jud. Cluj
BENEFICIARI:	TEREC GRIGORE TEREC MONICA Str. Cosminului nr. 96, Cluj-Napoca
PROIECTANT:	S.C. CODPROIECT S.R.L. Str. Muncitorilor nr.28 ap.12, Cluj-Napoca Tel./fax 0264-442723, mobil 0747-113267 E-mail: office@codproiect.ro Web: www.codproiect.ro
PROIECT:	05 / 2025
FAZA:	P.U.D. – plan urbanistic de detaliu

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea investiției: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE

Amplasament: Localitatea Vultureni f.n., comuna Vultureni, jud. Cluj

Beneficiarii investiției: TERE GRIGORE
TERE MONICA
Str. Cosminului nr. 96, Cluj-Napoca

Proiectant general: CODPROIECT S.R.L.
str. Muncitorilor nr. 28 ap. 12, Cluj-Napoca
J2003000926129, 15344320
mail: office@codproiect.ro

1.2. Obiectul lucrării:

Obiectul lucrării îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea lui TERE GRIGORE și TERE MONICA, în vederea obținerii avizului Arhitectului Șef al Jud. Cluj pentru construire locuință familială P.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 865 / 17.04.2025, emis de Consiliul Județean Cluj, precum și cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Vultureni aprobat cu H.C.L. Vultureni nr. 29/2019.

În zona studiată prin prezentul P.U.D. a fost inclusă parcela proprietate și drumul de acces comunal.

Amplasamentul studiat se află în zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare. Imobilul, cu suprafața totală de 803,00 mp, este înscris în C.F. nr. 66662 Vultureni, nr. cadastral 66662.

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se realizează din drumul comunal prin amenajarea căilor de acces pe terenul cu suprafața totală de 803,00 mp.

Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale parter.

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform planului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa nr. U/00 – identificare vecini
- planșa nr. U/01 – plan de încadrare în P.U.G.
- planșa nr. U/02 – situația existentă
- planșa nr. U/03 – reglementări urbanistice
- planșa nr. U/04 – obiective de utilitate publică și circulația terenurilor
- planșa nr. U/05 – reglementări edilitare
- planșa nr. U/06 – ilustrare urbanistică

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Vultureni aprobat cu H.C.L. Vultureni nr. 29/2019
- ridicare topografică
- studiu geotehnic
- Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Câmpia Transilvaniei.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000. Documentația se întocmește conform legislației în vigoare:

- Ordin al Ministerului Sănătății OMS 119/2014;
- Legea 287/2009 pentru adoptarea Noului Cod Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Metodologia privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul – I.N.C.D. Urbanproiect.

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată se află la nord de municipiul Cluj-Napoca.

Parcela studiată este situată în intravilanul comunei Vultureni, localitatea Vultureni, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, inclusă în zona cu locuire de tip rural și funcțiuni complementare.

Satele din zona dealurilor Clujului sunt de regulă așezate în vale, lângă albia râurilor, iar terenurile agricole se întind pe dealurile înconjurătoare. Peisajul rural este constituit din așezări dense în apropiere de albia râului sau dispersate pe văi.

În cazul așezărilor adunate, imaginea foarte clar conturată a satelor le face să se desprindă din peisaj. De regulă, gospodăriile se subordonează terenului: în albia râului sunt dense, fiind aproape de resurse, iar către culmi se rădesc. Satele amplasate pe culmi sau greu accesibile sunt caracterizate de o densitate redusă a gospodăriilor, acestea înglobând o mare parte din terenul agricol, astfel că proprietatea devine un element definitoriu în configurarea și amplasarea construcțiilor (casă, șură, grajd etc.) pe lot, iar ulița (drumul) își pierde din importanță. În această situație, gospodăriile sunt plasate la distanță mare unele față de celelalte, iar trama stradală este sinuoasă, urmărind particularitățile terenului.

Lotul sau parcela este unitatea de bază a așezării pe care se desfășoară gospodăria, cu casa de locuit și anexele specifice. Forma ei determină modul de așezare și grupare a acestor clădiri, dar și tipologia casei de locuit.

Amplasarea casei în cadrul gospodăriei cunoaște multe variații, dar se pot identifica două cazuri tipice:

- casa este amplasată în imediata apropiere a uliței, perpendicular pe aceasta;
- casa este plasată în fundul curții, paralelă cu ulița.

Prima situație este cea mai răspândită, în timp ce varianta a doua este întâlnită preponderent în satele risipite, cu parcele de mari dimensiuni.

În general, construcțiile sunt retrase față de aliniament, între fațada principală și stradă fiind amenajată o grădină de flori.

Folosința actuală a terenului este arabil conform extras de carte funciară nr. 66662 Vultureni.

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de zonă preponderent rezidențială tipic rurală organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție sau două cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol. Zona cuprinde și dotările necesare complementare locuirii precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.

Recomandarea pentru zona cu locuire și funcțiuni complementare este ca regimul de înălțime să fie D+P+M, S+P+M, D+P+E, S+P+E.

Retragerea față de proprietățile vecine se va realiza prin respectarea prevederilor Codului Civil, a R.L.U. Vultureni și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Volumetria și aspectul general se va încadra în prevederile R.L.U. și a specificului local, rural tradițional.

Circulația pietonilor și a autovehiculelor se va realiza în conformitate cu R.L.U., iar parcare se va realiza în incintă.

POT maxim admis = 35%

CUT maxim admis = 0,7

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

În cadrul studiului privind specificul local s-a recomandat ca noile intervenții să nu deranjeze peisajul rural existent și să se integreze în specificul local. Pentru evitarea realizării unor pașișe ale construcțiilor de tip rural, se recomandă a fi preluate și interpretate în noua compoziție, elemente identificate în studiu ca fiind specifice arhitecturii localității Vultureni.

Conform studiului geotehnic realizat pe teren, amplasamentul nu pune probleme tehnice. Deoarece terenul prezintă probleme datorate apei subterane se vor respecta măsurile prezentate în studiul geotehnic.

Conform ridicării topografice, terenul are o declivitate dinspre centru spre limitele laterale, fără o diferență mare de nivel.

CAP. 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul are front la un drum comunal din care se face accesul la drumul județean DJ 109.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața totală a incintei studiate este de 803,00 mp, conform C.F. nr. 66662 Vultureni.

Terenul este liber de construcții.

Acces auto și parcare existente: acces auto și pietonal din drumul comunal.

Parcela se învecinează cu proprietăți private, vecinătăți:

- sud-vest – drum comunal
- sud-est, nord-est, nord-vest – proprietate privată – case familiale și anexe

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela studiată are formă dreptunghiulară și este neconstruită.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit moderne și de tip tradițional.

În zona studiată construcțiile sunt mai recente, loturile au o formă dreptunghiulară, iar amplasarea caselor respectă R.L.U.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a lui TERE GRIGORE și TERE MONICA conform C.F. nr. 66662 Vultureni, nr. cadastral 66662.

Terenul este liber de construcții.

Accesul la teren se realizează din drumul comunal, înscris în C.F. nr. 65453 Vultureni, nr. cadastral 65453 aflat în proprietatea Comunei Vultureni.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Apar probleme datorate apei subterane, care sunt diminuate prin oprirea săpăturilor la cota apariției apei (a se vedea recomandările următoare).

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

1. în absența unei rețele de canalizare, terenul plan extins prezent pe amplasament face ca, mai ales primăvara, apa să se infiltreze în zona superficială, pentru a inunda orice excavație prezentă-de ex. cămin de apometru-sau ulterioară și stagnarea sezonieră a apei-posibil și până la suprafața topografică (nivelul curții). Se recomandă executarea unui puț de asanare, la care se vor racorda cămine sau incinte pentru fosa septică, cu pompă pe cât posibil în uscat, eventual spre un bazin de colectare pentru a folosi apa ulterior la udarea gazonului, iar prea-plinul racordat la un șanț stradal capabil să descarce mai departe excesul de apă. Este cu titlu de recomandare!

2. Măsuri care se vor realiza obligatoriu înainte de săparea fundațiilor (oarecum detaliate mai jos):

a. drenaje-pregătire pentru asanare,

b. pregătire teren-terasare, pregătire pe șantier elemente pentru sprijiniri.

3. Atenție: materialul excavat nu este recomandat ca atare pentru umpluturi: se va degresa cu nisip, var sau se va înlocui în totalitate!

4. fundarea se va face cu încastrarea în nisip argilos consistent. Presiunea convențională de bază este $p_{conv} = 230$ kPa.

5. adâncimea de fundare recomandată: $D_f = -0,80$ m de la CTE (relieful existent în momentul executării cercetării geotehnice)-practic la limita apariției apei subterane și $-1,00$ m de la terenul amenajat-condiții cumulative. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.

6. se recomandă centură de tasare.

7. având în vedere tasarea lentă (specifică terenului de fundare argilos), racordurile rețelelor vor fi de tip elastic. Tronsonul de canalizare care iese din clădire, va avea panta ușor accentuată, pentru ca în momentul finalizării tasării (posibil și după 10 ani), să aibă asigurată pantă de autocurățire!

8. se recomandă ridicarea cotei CTA, pentru ca apele să nu stagneze în vecinătatea imobilului, și asigurarea adâncimii de protecție la îngheț.

9. nu se recomandă subsol/demisol.

10. n/a

11. săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.
12. apele de suprafață vor fi conduse pe rigole, eventual betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe. Atenție la vegetația arborescentă la distanțe mai mici de 5m.
13. lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate. Este recomandată cuprinderea în proiect a Secțiunii Sistemalizare verticală.

3.8. Analiza fondului construit existent

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a lui TEREC GRIGORE și TEREC MONICA conform C.F. nr. 66662 Vultureni, nr. cadastral 66662.

Terenul este liber de construcții și se învecinează cu parcele proprietate privată.

3.9. Echiparea edilitară existentă

Există rețea electrică și apă pe drumul comunal de acces.

CAP. 4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale parter, precum și realizarea amenajărilor exterioare necesare. Poziționarea construcției pe parcelă este realizată în conformitate cu recomandările studiului de integrare în specificul local, coroborate cu prevederile R.L.U.

Funcțiunea: locuință

Dimensiunile de gabarit: 49,37x16,30 m

Regim de înălțime: P

H maxim streășină: 3,15 m

H maxim coamă: 7,75 m

Suprafața construită: $A_c = 136,24$ mp

Suprafața desfășurată: $A_d = 136,24$ mp

Categoria de importanță: D redusă (conform HGR nr. 766/1997)

Clasa de importanță: IV (conform Codului de protecție seismică P-100/1-2013)

În incintă vor fi asigurate 2 locuri de parcare.

În vederea asigurării profilului stradal - 10m, conform profil C-C, P.U.G. Vultureni se va dezmembra din parcela studiată o suprafață de 27,00 mp.

4.2. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivului nou

Amplasamentul, funcțiunea, volumetria și aspectul arhitectural (conformare și amplasare a golurilor, raportul gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) vor respecta specificul local.

Distanța față de construcțiile existente:

Construcțiile de pe parcelele învecinate se află la 40,28 m, respectiv 53,07 m

Accesul pietonal și auto:

Se propune un acces auto și un acces pietonal direct din drumul comunal.

Determinarea soluției de organizare arhitectural urbanistic:

Criteriile principale de amplasare sunt:

- integrarea construcției propuse în cadrul construit existent
- geometria acoperișului în 4 ape
- materialele folosite vor respecta specificul local și vor avea un grad ridicat de calitate

4.3. Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente

Construcția se va integra în caracterul zonei. S-a urmărit armonizarea obiectului propus cu construcțiile existente în zonă.

4.4. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

În momentul elaborării P.U.D. nu există construcții pe amplasamentul studiat sau în imediata vecinătate.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată în 2004, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

4.5. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale

În cadrul acestui PUD s-au analizat problemele ce privesc drumurile și accesele avându-se în vedere următoarele condiții și obiective:

Din zona studiată se va avea acces la următoarele circulații:

- drumul comunal
- drumul național DJ 109 – drum public de importanță județeană

Accesul carosabil pe parcelă se realizează pe latura sud-vestică, din drumul comunal prin amenajarea aleilor de acces.

Accesul auto se propune din drumul comunal, cu amenajarea a două parcuri pe terenul proprietate.

Accesul pietonal se va realiza tot pe latura sud-vestică. În incinta studiată circulația pietonală se realizează prin suprafețe mineralizate, cu precădere sub forma aleilor de acces, teraselor și trotuarelor de gardă.

4.6. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei

Se propune amenajarea curții cu spații verzi organizate pe sol natural.

Se vor instala pubele în incintă pentru colectarea materialelor reciclabile, inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer. Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul va fi îndepărtat de către firme specializate și transportat la depozitul de gunoi al orașului.

4.7. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată

Nu este cazul.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Se vor urmări următoarele criterii care asigură confortul spațiului construit:

- consum redus de energie
- temperatura constantă în întregul mediu ambiental atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă.

Criteriul de măsură este că diferențele de temperatură să nu varieze pe nici o zonă a clădirii mai mult de 3 grade celsius (pardoseală versus tavan, suprafețele vitrate versus zidite, etc), umiditate constantă într-un spectru de 45% - 65% - indiferent de condițiile meteorologice

- calitatea aerului interior prin aportul de aer proaspăt nepoluat în proporție de 30mc /ora / persoană

- sursă de lumină naturală în proporție optimă pentru spațiile unde se desfășoară activitate curentă

Conceptul de proiectare ține cont de următoarele principii:

- orientarea spre sud, vest, est și alegerea unor tamplării performante din punct de vedere a conductivității termice

- sistem de ventilare centralizat pentru asigurarea aportului de aer proaspăt necesar, recuperarea căldurii acesteia

- etanșeitatea la aer

- izolația termică eficientă

- eliminarea punților termice, asigurarea unui consum de energie redus

Materiale folosite:

- termoizolație vată bazaltică: conductivitate termică redusă, termoizolează eficient cu o grosime mai mică decât alte materiale termoizolante, astfel amprenta clădirii va fi de dimensiune mai redusă; realizează o etanșeitate a aerului necesar pentru clădiri cu consum de energie redus

- structură metalică

- tâmplării lemn stratificat cu geamuri sistem termoizolant

- circulații pietonale în curte interioară pavaj piatră pe pat de nisip

- spațiu verde amenajat în interior

Instalațiile utilitare, proiectate potrivit normelor tehnice legale în vigoare, nu prezintă risc de incendiu pentru clădire. Nu se manipulează (cantitativ și sortimental) materiale periculoase care fac obiectul HG 804/2007.

Nu sunt zone, spații, încăperi în care să se găsească materiale periculoase și pentru care să fie necesare produse de stingere și echipamente speciale.

4.9. Obiective publice

Nu este cazul.

4.10. Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.

Echiparea, dotarea și exploatarea imobilului se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile H.G. 525/1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Conform studiului geotehnic se vor realiza lucrări de sistematizare verticală la faza de proiect tehnic.

4.14. Regimul juridic și circulația terenului

Sub aspect juridic parcela generatoare PUD își păstrează caracterul de proprietate privată. Nu se propun modificări ale regimului de proprietate sau a proprietarilor.

4.15. Regimul de construire

a. Alinierea construcției

Imobilul propus este amplasat la 13,00 m din axul drumului comunal, la 1.00 m, respectiv 5,00 m față de limitele laterale și la 25,72 m față de limita posterioară.

b. Regimul de înălțime: P

c. Înălțimea construcțiilor:

Înălțimea maximă a construcției va fi 7,75 m

d. Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 17%

e. Coeficient de utilizare a terenului:

C.U.T. = 0,17

f. Numărul poștal:

- nr. poștal – imobilul are nr. poștal 15A

4.16. Asigurarea utilităților

Se va executa bransamentul electric de la stâlpul electrica din beton existent pe drumul comunal.

Racordul pentru apă se va realiza din drumul comunal.

Deoarece nu există rețea de canalizare în zonă se va amplasa o fosă septică ecologică.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin pompe de căldură.

4.17. Bilanț teritorial comparativ

BILANT TERITORIAL

nr. crt.	BILANT TERITORIAL	TEREC GRIGORE TEREC MONICA	
		S(mp)	%
1	Suprafata parcela proprietate	803	100
2	Suprafata cedata pentru drum	27,00	3
3	Locuințe	136,24	17
4	Dotari	4,29	1
5	Carosabil / parcaje	29,41	4
6	Pietonale	67,34	8
7	Spatii verzi	538,72	67
8	Teren neamenajat	0,00	0

CAP.5. MĂSURI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Construcția propusă nu are efecte negative asupra mediului și nu sunt necesare măsuri speciale de protecție și refacere a mediului. Se apreciază ca măsurile de eliminare sau atenuare a impactului, împreună cu obligația antreprenorului de a respecta legislația privitoare la protecția mediului existentă la data semnării contractului, sunt suficiente pentru a evita sau remedia efectele negative ale lucrărilor de execuție, apărute pe durata șantierului.

Pentru asigurarea unei bune protecții a factorilor de mediu este necesar ca deșeurile generate să fie colectate frecvent și să se elimine într-un mod care să nu prezinte pericol pentru sănătatea populației și pentru mediul înconjurător.

Apele menajere colectate în cadrul bazinului vidanjabil etanș vor fi transportate la cea mai apropiată stație de epurare, pe bază unor contracte cu firme specializate.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv de către o societate de salubritate abilitată. Se vor prevedea Europubele din PP adăpostite într-o nișă special gândită pentru acestea în cadrul incintei (în apropierea accesului auto).

Organizare de șantier se va realiza doar în interiorul parcelei și cu respectarea tuturor normelor de protecție mediului în vigoare, iar deșeurile rezultate vor fi colectate și transportate de o societate specializată.

CAP. 6. CONCLUZII

6.1. Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată în octombrie 2004 și conform certificatului de urbanism nr. 865 din 17.04.2025.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C., P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verificatori de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de Legea 10/1995, H.G. 766/1997 și ordin M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996 – anexa 1.

6.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

6.3. Măsuri de decurg în continuarea P.U.D.

Prezenta documentație are un caracter de reglementare specifică a parcelei studiate în relație cu parcelele învecinate și detaliază modul specific de construire, în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. Acesta reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului.

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

6.4. Măsuri de protecție a mediului

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

6.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Funcțiunea propusă se încadrează în caracterul subzonei de amplasament specificat prin P.U.G. Rezolvările în detaliu s-au adaptat păstrării specificului local, opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu influențează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Întocmit,
arh. Kundi Ștefan

Coordonator,
arh. Florin Pavel

ROMÂNIA
Județul Cluj
Consiliul Județean Cluj
Nr. CECU/597/2025 din 07-04-2025

Spre știința:
Primăria Vultureni

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. înregistrare 865/17.04.2025

În scopul:

**P.U.D. și D.T.A.C. pentru CONSTRUIRE CASA FAMILIALA , IMPREJMUIRI,
RACORDURI LA REȚELE EDILITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE IN LOC.
VULTURENI, COM.VULTURENI NR.15A JUD. CLUJ**

Ca urmare a cererii adresate de isac mihai, identificat prin **serie CJ, nr. 1013894**, cu domiciliul / sediul în județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Cluj-Napoca, satul -, sectorul -, cod postal , strada plopilor, nr. 81, bl. -, sc. -, et. -, ap. 9, telefon/fax 0749532945, email mihaiisac@yahoo.com, în calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -, înregistrată la nr CECU/597/2025 din 07-04-2025

Pentru imobilul situat în județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Vultureni, identificat prin CF nr. 66662 județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Vultureni, identificat prin CF nr. 65453

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin H.C.L. Vultureni 29/2019, cu modificarea -.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

1.1. În conformitate cu prevederile PUG Comuna Vultureni, Sat Vultureni, imobilul este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice,

1.2. Imobilul constituie proprietate privată

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

1.3.

1.3.1. Servituți care afectează terenul- nu e cazul.

1.3.2. Dreptul de preemțiune - nu e cazul.

1.3.3. Zona de utilități publice - zona de utilitate publică a drumului local identificat conform CF 65453 Vultureni

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

Servituți:

Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și

regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari. Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare. Riveranii cursurilor de apă sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:

- trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
- amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
- transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
- transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.

2. REGIMUL ECONOMIC :

2.1. Folosința actuală a terenului - arabil și drum

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

Conform P.U.G. Comuna Vultureni - UTR LR – ZONA DE LOCUINȚE RURALE ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: intravilan

Caracterul zonei: Zonă preponderent rezidențială tipic rurală organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție sau două 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.

Condiționări generale: Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament. Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Utilizări admise: Gospodărie formată din maxim două unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:

- maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință)
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie
- La suprafața desfășurată de 250 mp se adaugă suprafața subsolului sau demisolului care nu depășește amprenta la sol a parterului, cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici maximali admiși; Amenajări și lucrările 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 $h \geq 1,40$ m); Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări admise" și la "utilizări admise cu condiționări" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD); 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: Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, alimentație publică mică, servicii dimensionate la nivel de atelier; Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie; Construcții de învățământ: creșe, grădinițe, școli; Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri; Construcții de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane; 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:

- 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; suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50,0 mp;
- să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
- să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinare și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
- să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
- 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.
- stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- 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. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali. Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „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 parcurilor 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. 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 Dej și Consiliul Local Vultureni

2.4. Alte prevederi rezultate din Hotărârile Consiliului Local sau Județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC :

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

Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ, decât în scopul punerii în valoare și protejării specificului arhitectural rural. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Conform PUG Comuna Vultureni - ZONA DE LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE " UTR - LR". Zonă preponderent rezidențială tipic rurală organizată la nivel de

gospodărie formată dintr-o construcție sau două 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.

3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției: Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.

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

Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 35 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: 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;

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 aplica alinierea de mai jos; În zonele noi constituite se va respecta o aliniere de 13,0 m din axul drumului național, 12,0 m din axul drumului județean, de 10,0 m din axul drumului comunal și de 8,0 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului; În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

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

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri: - față de liziera pădurii minim 25,0 m; - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,0 m (2,0*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10,0 m, minim 15,0 m (3,0*m) dacă lățimea albiei minore este între 15,0-50,0 m, minim 20,0 m (5,0*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51,0 m - * distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate. - față de diguri minim 4,0 m; față de lacuri 5,0 m;

În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil; În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu 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 limita de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan; În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 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 documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism: Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare; Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,0 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici; Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

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 a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației 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 studiul 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 acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public. 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.

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°-60°, 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. Înelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâlfuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea 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. Streașina 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.

Fațadele: 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. Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștriilor 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 ceramice glazurate, 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. Ornamente pe fațadă - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; In 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.

Cromatică - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben 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 văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia. 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; Culorile 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. Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local; Spațiile publice - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

(iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri):

Regimul de înălțime admis este: ◦ Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M); ◦ Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

Demisol + Parter + Etaj (D+P+E) sau Subsol + Parter + Etaj (S+P+E) și eventual mansardă cu condiția avizării și aprobării, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD); Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări 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: Procentul de ocupare al terenului POT maxim: 25 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate 35 % - pentru restul funcțiilor

Coeficientul de ocupare al terenului CUT maxim: 0,5 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate 0,7 - pentru restul funcțiilor (nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateran).

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: 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 funcțiilor; ◦ frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite; Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la 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 igiena și de protecție a mediului; Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.): în zona există următoarele utilități - energie electrică, telefonie, apă. Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care

rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Bransamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de bransament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a bransamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local. Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate; Salubritate - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă. Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișe construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelele 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, accesul auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: Numărul de parcări se va stabili în conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, și cu normativul de proiectare P-132/1993.

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; 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.

Staționarea autovehiculelor 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 autovehicule 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: 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. 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. 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 autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor. În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m. Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeurii.

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. Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culorile 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 (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente; Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

Se va respecta profilul drumului conform PUG - profil C

POSIBILITATEA DE MODIFICARE: Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTATIEI DE URBANISM :

POSIBILITATEA DE MODIFICARE: Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Nu sunt admise derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

În conformitate cu prevederile PUG pentru parcelele care nu indeplinesc suprafața minimă - 1000 mp, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu avizat și aprobat conform legii. Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism susamintite, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii etc:

- HCL Vultureni pentru acces la drumul public, amplasare racorduri și bransamente
- aviz amplasament alimentare cu energie electrică
- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație în format analogic și digital –

format .dxf sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.

- Studiu de integrare în specificul arhitecturii locale;
- Aviz geotehnic preliminar;
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.;
- Avizul Arhitectului-Şef al Judeţului Cluj. Acesta se va obţine înaintea aprobării P.U.D prin H.C.L Vultureni

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

P.U.D. și D.T.A.C. pentru CONSTRUIRE CASA FAMILIALA , IMPREJMUIRI, RACORDURI LA REȚELE EDILITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE IN LOC. VULTURENI, COM.VULTURENI NR.15A JUD. CLUJ

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 apă alimentare cu energie electrică gaze naturale salubritate canalizare
 alimentare cu energie termică 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/DTAC/DTOE(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 pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții
- Autorizație de construire pentru amenajare drum și extindere rețele edilitare

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

- PUD avizat și aprobat
- Studiu geotehnic verificat Af
- Studiu de integrare în specificul arhitecturii locale AVIZAT LA P.U.D.
- Raport privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr 372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanță: clasa energetică, consumul total specific de energie primară, indicele de emisii echivalente CO₂, consumul total specific de energie din surse regenerabile
- Verificator tehnic
- Desfășurată stradală pentru amplasarea contoarelor în împrejmuire, fără afectarea domeniului public;
- 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,
 - x alimentare cu energie electrică
 - x alimentare cu apă
 - canalizare
 - gaze naturale

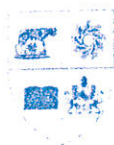
În cazul lipsei unor rețele publice de echipare tehnico-edilitară se vor indica instalațiile proprii prevăzute prin proiect, în special cele pentru alimentare cu apă și canalizare

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

Președinte,



Istvan-Valentin VAKAR
Data: 17/4/2025 Ora: 11:14
Motiv: Eliberare document

Secretar General al Județului,



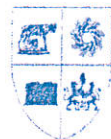
Simona GACI
Data: 17/4/2025 Ora: 06:52
Motiv: Eliberare document

Arhitect Șef,



Claudiu-Daniel SALANTA
Data: 16/4/2025 Ora: 04:15
Motiv: Eliberare document

Întocmit/Redactat



Simona-Octavia DEAC
Data: 9/4/2025 Ora: 13:18
Motiv: Eliberare document

Achitat taxa de 29.38 lei, conform tranzactiei online nr. aBqKFuz_GrfzE678_c0Li din 07-04-2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului prin poșta electronică.

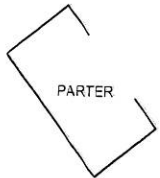
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

389550

389600

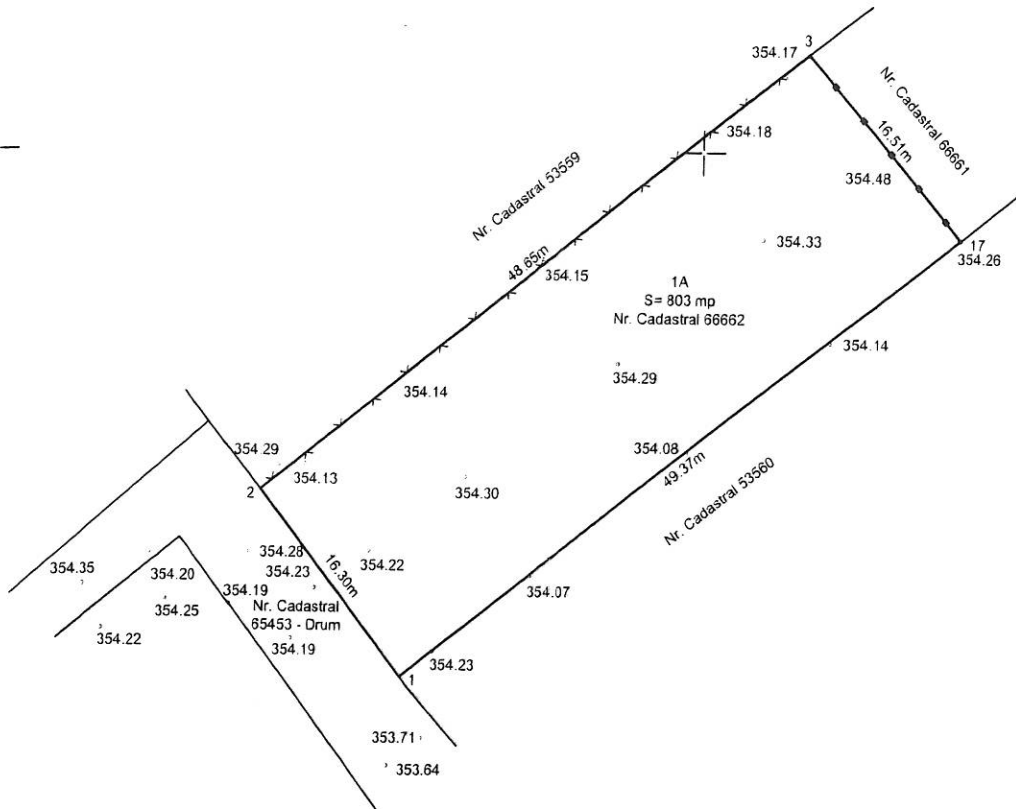
-PLAN TOPOGRAFIC-
-Elaborare PUD-

Scara 1:500
Com. Vultureni, Loc. Vultureni nr. 15 A, jud. Cluj
Carte Funciara nr. 66662, Nr. Cadastral 66662



608800

608800



608750

608750



Legenda:	
	Gard de plasa
	Gard metalic

**VOINEA
STEFAN-
NICOLAE**

**VOINEA STEFAN-
NICOLAE**
2025.05.26
12:17:33 +03'00'

Executant:
SC TEHNIC GEOCAD SRL
Aut. Clasa III, Seria RO-B-J, nr. 2356/2022
prin ing. Voinea Stefan-Nicolae
Aut. Categ. B, Seria RO-C-J-F, nr. 0256/2019

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de cote: MAREA NEAGRA 1975
Data: Mai 2025

**Aura
Stefanache**

Semnat digital de
Aura Stefanache
Data: 2025.06.17
13:21:54 +03'00'

389550

389600

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2741 / 2025

Întocmit astăzi, 17/06/2025, privind cererea 14558 din 26/05/2025
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** TERC GRIGORE
2. **Executant:** Voinea Stefan - Nicolae
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic in scopul elaborarii PUD pentru imobilul situat in loc. Vultureni nr. 15A, com. Vultureni, jud. Cluj (Nr.cad. 66662).
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
Documentatie	26.05.2025	inscris sub semnatura privata	PJA TEHNIC GEOCAD SRL
Plan	26.05.2025	inscris sub semnatura privata	PJA TEHNIC GEOCAD SRL
865	17.04.2025	act administrativ	Consiliul Judetean Cluj

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2741 au fost recepționate 1 propuneri:

- * În urma verificării planului topografic s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente pentru recepția acestuia.

Potrivit art.264, alin.2 și alin.3 din Ordinul Directorului General nr.600/2023 la regulamentul aprobat prin Ordinul Directorului General nr.600/2023 al Directorului General al A.N.C.P.I., limita intravilanului existentă pe suportul topografic aferent planului urbanistic de detaliu, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdusă în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobarea prin hotărâre a consiliului local a planului urbanistic de detaliu.

De asemenea, în situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic de detaliu nu este transmisă oficiilor teritoriale, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita intravilanului existent în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
66662	Avertizare	Receptia 14558/26.05.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 66662 pe o suprafata de 803 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
AURA ȘTEFĂNACHE

Geognozis

S.R.L.



Str. Fântânele nr. 1/33, 400327, Cluj-Napoca

Tel. 0744.473.102

e-mail: geognozis@yahoo.com

**AVIZ GEOTEHNIC
PRELIMINAR**

Nr: 011U/2025

**Elaborare plan urbanistic
de detaliu (P.U.D.)**

**Loc. Vultureni nr 15.A,
com. Vultureni, jud. Cluj**

Beneficiar:

Terec Grigore și Terec Monica

Proiectant general:

CODPROIECT S.R.L.

**FIȘA PROIECTULUI
AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR**

în faza: elaborare P.U.D.

Numărul **011U/2025**,

din data de **19.05.2025**

Denumirea lucrării:

Elaborare plan urbanistic

Amplasament:

Loc. Vultureni nr 15.A, com. Vultureni, jud. Cluj

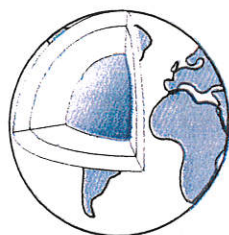
Beneficiar:

Terec Grigore și Terec Monica

Proiectant general:

CODPROIECT S.R.L.

Elaborator studiu geotehnic:



S.C. Geognosis S.R.L.

str. FÂNTÂNELE nr. 1, ap. 33

400327 Cluj-Napoca

mobil. 0744.473.102

C.U.I. -16239005 R.C. J12/958/2004

IBAN:

RO 60 BTRL 0130 1202 9047 13XX Banca Transilvania,

RO 77 INGB 0000 9999 0139 8653 ING Bank

SEMNĂTURA

Director: inginer geolog Eugen-Sorin DAN



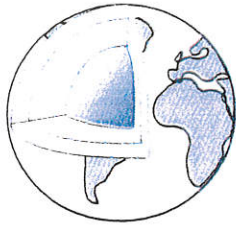
BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- | | |
|----------------------------------|--------|
| 1. Fișa Proiectului, Borderou | pag. 3 |
| 2. Referatul studiului geotehnic | pag. 5 |
| 3. Anexe: | |

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----|
| 3.1. Amplasarea sondajului, plan 1/GT | A |
| 3.2. Fișa forajului de investigare a terenului de fundare | B1 |



S.C. **Geognosis** S.R.L.

str. Fântânele nr. 1 ap.33, 400327 CLUJ-NAPOCA

mobil:0744.473.102

e-mail: geognosis@yahoo.com

REFERATUL STUDIULUI GEOTEHNIC, nr. 011U/2025

privind amplasamentul:

Loc. Vultureni nr 15.A, com. Vultureni, jud. Cluj

Beneficiar: TERC GRIGORE ȘI TERC MONICA

0. Date generale

Prezentul Studiu, înregistrat cu numărul 011U/2025 la S.C. GEOGNOZIS S.R.L. a fost comandat în vederea executării pe amplasament a proiectului: Elaborare plan urbanistic, și a cuprins observații pe teren, completate cu lucrări pe teren și laborator, precum și informare la birou, prin studierea unor norme și documentații geologice, studii geotehnice anterioare din perimetru.

Lucrările de teren au cuprins:

- un foraj geotehnic manual cu diametrul de 2 inch,
- prelevarea probelor pentru analiza pământurilor.

La baza întocmirii prezentului raport au stat următoarele normative și standarde:

NP 112-14: Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de fundații directe la construcții

P 100/1-2013: Normativ pentru proiectarea antisismică a construcțiilor

NP 126-2010: Normativ de execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari.

NP 074/2022. Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții

C 169-88: Normativ privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale.

3949/1-71 Geologie tehnică. Terminologie

3950-81. Geotehnică. Terminologie, simboluri și unități de măsură

3414-69. Geologie tehnică și geotehnică. Hărți și secțiuni Indici, culori, semne convenționale.

8016-84: Hidrogeologie. Semne și culori convenționale

4621-91: Hidrogeologie. Terminologie.

3684-71. Scara intensităților seismice

6054-77. TEREN DE FUNDARE. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului RSR.

1242/1-89: TEREN DE FUNDARE. Principii generale de cercetare. (informativ, abrogat)

1242/3-76. TEREN DE FUNDARE. Cercetări geotehnice prin sondaje deschise.

1242/4-85. TEREN DE FUNDARE. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri.

1243-88. TEREN DE FUNDARE. Clasificarea și identificarea pământurilor. (informativ, abrogat)

1913/1-82. TEREN DE FUNDARE. Determinarea umidității.

1913/2-76. TEREN DE FUNDARE. Determinarea densității scheletului pământurilor.

1913/3-76. TEREN DE FUNDARE. Determinarea densității pământurilor.

1913/4-86. TEREN DE FUNDARE. Determinarea limitelor de plasticitate.

1913/5-85. TEREN DE FUNDARE. Determinarea granulozității.

SR EN ISO 14688-1:2004. Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere.

SR EN ISO 14688-2:2018. Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii de clasificare.

1. Date introductive

1.1. Localizarea amplasamentului.

Suprafața pe care se va executa obiectivul se găsește la iesirea din localitate (spre Fodora), la cca. 310 m (spre S-E) de la intersecția drumurilor DJ109 cu DJ109A.

1.2. Geomorfologia perimetrului

Terenul studiat se găsește pe terasă joasă.

Accidente morfologice naturale sau antropice: nu sunt.

1.3. Elemente de hidrologie și hidrogeologie.

A. Cadrul hidrologic

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, subafluent Borșa (cu tributarul acestuia Șoimeni), mal drept.

B. Circulația generală a apei subterane

Regimul apelor subterane este permanent și cuprinde freatic.

C. Prezența apei în forajele executate

Apa subterană apare în foraj la -0,80 m.

Apa subterană poate prezenta fluctuații.

1.4. Încadrare în zone de risc conform Legii 575.

Așa cum se va arăta în continuare zona de intensitate seismică este 6, tot arealul studiat este în afara riscului seismic.

Sub aspectul riscului de inundații, UAT Vultureni nu este încadrat la acest risc.

Referitor la riscul de alunecări de teren, UAT Vultureni nu este încadrat la acest risc.

2. Geologia perimetrului

2.1. Vârsta formațiunilor de pe amplasament

Roca de bază este de vârstă badenian inferior(Langhian) și cuprinde depozite de conglomerate, gresii și argie marnoase. Roca de bază nu a fost interceptată în foraje.

Formațiunea acoperitoare cuprinde aluviuni argiloase de vârstă cuaternară. Formațiunea acoperitoare este remaniată peste roca de bază.

2.2. Tectonica regiunii și seismicitatea.

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

-Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$.

2.3. Litologia caracteristică a terenului cercetat.

Succesiunea litologică pe amplasament cuprinde:

-0,00-0,30: sol vegetal

-0,30-1,80: nisip argilos, cafeniu, plastic consistent la moale

-1,80-5,50: argilă grasă, cenușie, plastic consistentă la moale

-5,50-6,00: argilă vârtoasă

3. Caracterizarea geologo-tehnică

3.1. Terenul de fundare

Terenul de fundare este nisip argilos consistent. Apare ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat) de regulă la - 6 m.

Parametrii geotehnici de calcul pentru terenul de fundare recomandat sunt prezentați mai jos.

argila	21,78	%
praf	31,09	%
nisip	47,13	%
pietriș	0,00	%
bolovăniș	0,00	%
W	29,93	%
WI	42,34	%
Wp	19,95	%

Ip	22,39	
Ic	0,55	
γ	17,71	kN/mc
porozitate n	49,30	%
Indicele porilor e	0,97	
grad de umiditate Sr	0,83	
ϕ	9	grade
coeziune c	17	kPa
I a	1,03	
UL	93	

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este: $H_i = 90$ cm.

3.2. Situația existentă, stabilitate și portanță

Pe amplasament nu există construcții.

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

$\bar{P}_{convb} = 230$ kPa (valoare de bază, fără corecții pentru Df și B, conform NP 112-14, anexa A).

4. Concluzii și recomandări

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Apar probleme datorate apei subterane, care sunt diminuate prin oprirea săpăturilor la cota apariției apei (a se vedea recomandările următoare).

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

4.1. în absența unei rețele de canalizare, terenul plan extins prezent pe amplasament face ca, mai ales primăvara, apa să se infiltreze în zona superficială, pentru a inunda orice excavație prezentă-de ex. cămin de apometru-sau ulterioară și stagnarea sezonieră a apei-posibil și până la suprafața topografică (nivelul curții). Se recomandă executarea unui puț de asanare, la care se vor racorda cămine sau incinte pentru fosa septică, cu pompă pe cât posibil în uscat, eventual spre un bazin de colectare pentru a folosi apa ulterior la udarea gazonului, iar prea-plinul racordat la un șanț stradal capabil să desscarce mai departe excesul de apă. Este cu titlu de recomandare!

4.2. Măsuri care se vor realiza obligatoriu înainte de săparea fundațiilor (oarecum detaliate mai jos):

a. drenaje-pregătire pentru asanare,

b. pregătire teren-terasare, pregătire pe șantier elemente pentru sprijiniri.

4.3. **Atenție:** materialul excavat nu este recomandat ca atare pentru umpluturi: se va degresa cu nisip, var sau se va înlocui în totalitate!

4.4. fundarea se va face cu încastrarea în nisip argilos consistent. Presiunea convențională de bază este $p_{convb} = 230$ kPa.

4.5. adâncimea de fundare recomandată: Df=-0,80m de la CTE (relieful existent în momentul executării cercetării geotehnice)-practic la limita apariției apei subterane și -1,00m de la terenul amenajat-condiții cumulative. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.

4.6. se recomandă centură de tasare.

4.7. având în vedere tasarea lentă (specifică terenului de fundare argilos), racordurile rețelilor vor fi de tip elastic. Tronsonul de canalizare care iese din clădire, va avea panta ușor

accentuată, pentru ca în momentul finalizării tasării (posibil și după 10 ani), să aibă asigurată pantă de autocurățire!

4.8. se recomandă ridicarea cotei CTA, pentru ca apele să nu stagneze în vecinătatea imobilului, și asigurarea adâncimii de protecție la îngheț.

4.9. nu se recomandă subsol/demisol.

4.10. n/a

4.11. săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.

4.12. apele de suprafață vor fi conduse pe rigole, eventual betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe. Atenție la vegetația arborescentă la distanțe mai mici de 5m.

4.13. lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate. Este recomandată cuprinderea în proiect a Secțiunii: Sistematizare verticală!

Acest studiu poate fi folosit doar pentru obiectivul indicat și pe amplasamentul studiat (marcat pe planul 1/GT), și are valabilitate în principiu de 10 ani (NP 074), atâta vreme cât nu s-a intervenit prin lucrări de terasamente (excavații, rambleieri) pe suprafața sa sau în imediata vecinătate a amplasamentului, anterior intrării în lucru a proiectului pentru care a fost cerut.

În faza DTAC trebuie întocmit Studiu geotehnic, verificat la exigența Af/Ag.

* *

Încadrare conform NP 074/2022, pentru studiul geotehnic nr. 011U/2025:

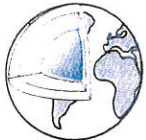
2.1	Condiții de teren: teren mediu	3 p
2.2	Condiții hidrogeologice: fără epuizmente.	1 p
2.3	Clasificarea construcției: importanță normală	3 p
2.4	Vecinătăți: fără risc	1 p
	Risc seismic	1 p
	TOTAL	9 p

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1, risc geotehnic redus, CU RESPECTAREA RECOMANDĂRILOR DE MAI SUS.

Întocmit

Ing. Geolog Eugen-Sorin DAN





S.C. Geognosis S.R.L.
 str FĂNTĂNELE nr. 1 ap.33, CLUJ-NAPOCA
 tel 0744-473102

FIȘA SINTETICĂ A

Conform

Poziția sondajului : S1
 Cota terenului în

Amplasament

Loc. Vultureni nr 15.A, com. Vultureni, jud. Cluj

Caracterizarea pământului din strat	Coloana lito- logică	Adâncime forată scara 1:100 1 diviziune=10 cm		Prezența apei, Umidități	Proba	
		Adânci- mea	Grosime strat		Nr	N/T adâncime
SOL VEGETAL		0,30	0,30	APĂ -0,80	1	N:-1,20
NISIP ARGHILOS, CAFENIU, CONSISTENT LA MOALE		1,80	1,50			
ARGILĂ GRASĂ, CENUȘIE, PLASTIC CONSISTENTĂ LA MOALE		5,50	3,70			
ARGILĂ VÂRTOASĂ		6,00	0,50			

STUDIU DE INTEGRARE ÎN ARHITECTURA SPECIFICĂ LOCALĂ SAT VULTURENI, COMUNA VULTURENI, JUDEȚ CLUJ

1. Amplasament

Amplasamentul studiat se află în satul Vultureni, comuna Vultureni, încadrat în ghidurile de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural în zona Dealurile Clujului.

“Zona cunoscută sub numele de Dealurile Clujului cuprinde regiunea formată prin scufundarea reliefului montan ce făcea legătura între Carpații Apuseni și cei Răsăriteni. Această regiune a fost transformată de Someș și de afluenții lui într-o mulțime de dealuri cu altitudini de 400 – 500 metri, în care, pe lângă conglomeratele cristaline (păturile de Hida), se întâlnesc straturi de gresii, marne, calcare dispuse în straturi ușor dantelate.

Zona Dealurile Clujului cuprinde aria naturală Dealurile Clujului de Est, care a fost declarată sit de importanță comunitară și se întinde pe o suprafață de 18.889,60 hectare. Situl reprezintă o zonă naturală (păduri în tranziție, păduri de stejar și de carpen, tufișuri, tufărișuri, pajiști stepice, pajiști seminaturale umede, pajiști ameliorate, culturi cerealiere excesive, terenuri arabile, livezi, cursuri de apă, lacuri, mlaștini, turbării, căi de comunicație și zone rurale)

încadrată în bioregiunea continentală a Podișului Someșan (subunitatea geomorfologică a nord-vestului depresiunii colinare a Transilvaniei), ce adăpostește specii de faună sălbatică protejată și o gamă vegetală diversă, caracteristică habitatelor continentale stepice” (Ghid de arhitectură - Zona dealurilor Clujului)

Satul Vultureni se situează în zona de nord a județului Cluj, pe cursul superior al râului Borșa. Satul este **resedința comunei fiind așezat la încrucișarea drumurilor județene Cluj Napoca - Panticeu și un important nod rutier Răscruci - Hida**. Satul se întinde de-a lungul șoselei Răscruci – Hida și a văii Borșei pe 2,5 km. În zona studiată parcelele sunt dreptunghiulare fără a se păstra proporția loturilor lungi din zona drumului principal (vatra satului).

2. Amplasarea pe lot

Datorită loturilor înguste și lungi amplasarea construcțiilor pe parcelă este de tip “T” casa amplasată în imediata apropiere a uliței iar șura și celelalte acareturi sunt dispuse în prelungirea casei .



În zona studiată construcțiile sunt mai recente, loturile au o lățime mai mare, iar amplasarea caselor nu mai este în apropierea străzii și sunt retrase fiind amplasate pe zona cea mai plată a parcelei fără o regulă anume.

3. Gabarite, proporții

Regimul de înălțime specific localității este P și D+P în zona centrală – de-a lungul drumului principal, dar se întâlnesc și clădiri având regimul de înălțime P+E și D+P+M.



4. Acoperișuri

Acoperișul este în două ape (în principal la șure, anexe gospodărești) cu sau fără timpan teșit, sau în patru ape. Proporția între înălțimea peretelui și cea a acoperișului este de 1:1 sau 1:2 cu o pantă a acoperișului mai mare sau egală cu 45°.

Materialele folosite sunt țiglă ceramică, țiglă metalică, cu fronton din șindrila sau șipci lemn.

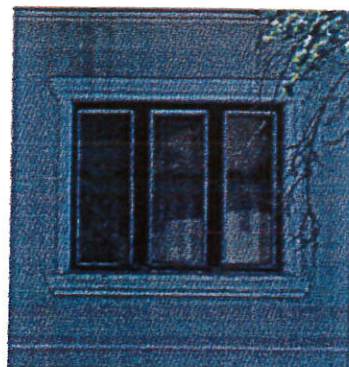
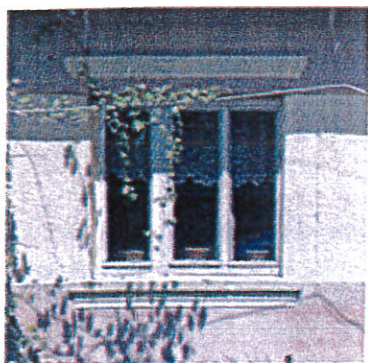


5. Pereții

Sunt realizați din piatră grinzi lemn, zidarie mixtă sau cărămidă. Finisajul exterior este tencuială pe bază de var sau din lut, iar zugrăveala este de var sau humă.

6. Fundații, soclu

Fundații continue din piatră - de proveniență locală sau mortar pe bază de var.



7. Tâmplărie

Tâmplăria este realizată din lemn cu sticlă clară. Împărțirea ferestrelor este în două sau în trei canate, cu ancadramente decorative sau cel mai des întâlnite simple.

Integrarea noilor construcții în specificul local

Construcția propusă nu este vizibilă din drumul public, accesul pe teren asigurându-se din drumul județean DJ 109 pe un drum comunal. În imediata vecinătate nu există încă alte construcții realizate astfel încât nu se pune problema integrării într-un șir de clădiri deja existente.

Lotizarea în zona studiată este cu parcele dreptunghiulare. Terenul este în pantă, amplasarea construcției se va realiza ținând cont de orientarea față de punctele cardinale și de accesul pe teren.

Se recomandă ca noile intervenții să nu deranjeze peisajul rural existent și să se integreze în specificul local. Pentru evitarea realizării unor pastişe ale construcțiilor de tip rural, se recomandă a fi preluate și interpretate în noua compoziție, elemente identificate în studiu ca fiind specifice arhitecturii localității Vultureni.

Întocmit,
arh. Kundi Ștefan

Coordonator,
arh. Florin Pavel