

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

Maris Gheorghe, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mărișel, satul Mărișel, sectorul , cod postal , str. Principala, nr. 453, bl. , sc. , et. , ap., telefon 0754211526, email dorin.mihalca@progisconsulting.ro,

înregistrată la nr. CAD/2/2025 din 22-01-2025

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

AVIZ PLAN URBANISTIC DE DETALIU FAVORABIL

pentru **Planul Urbanistic de Detaliu** pentru ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. – LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, **generat de imobilul** situat in judetul Cluj, municipiul/oraș/comuna Gilău, nr. cadastral 50282.

Inițiator: Mihalca Dorin

Proiectant: PROGIS CONSULTING SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: Mihalca Ionut-Dorin

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D./ P.U.Z : Conform PUG Gilău, terenul este situat în intravilanul localității Gilău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice pe latura sud estică a satului cu următoarele vecinătăți: Nord: proprietate privată cu locuința amplasată la distanță mai mare de 20 m de imobilul propus Est: proprietate privată, teren agricol, Sud: drum coproprietate privată CF 50285, Vest: proprietate privată, teren agricol;

REGLEMENTĂRI PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prevederi existente:

- UTR: Zona de locuințe și funcțiuni complementare, parțial UTR Ldn8 - subzona locuințe actuale adiacente drum național , respectiv parțial UTR Lv12 subzona locuințe viitoare;;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire;
- H maxim în niveluri: Maximum 3 niveluri (S+P+E+M, D+P+E+M, P+E+M, D+P+M, S+P+M);
- H maxim în metri (la coamă): -;
- H maxim în metri (la cornișă): -;
- retragerea minimă față de aliniament: - conform aviz Consiliul Local Gilau;
- retrageri minime față de limitele laterale: Conform Cod Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare: Conform Cod Civil
- POT max: 30 %;

- CUT max: 0.7;
- Circulații și accese: de pe latura sudică din drumul coproprietate privată CF 50285, respectiv din str. Banffy;;
- Echipare tehnico-edilitară:
 - Alimentare cu apă: Rețea existentă în proximitate;
 - Energie electrică: Rețea existentă în proximitate;
 - Canalizare: Rețea existentă în proximitate;
 - Încălzire: Rețea existentă în proximitate.

Prevederi propuse:

- UTR: Zona de locuințe și funcțiuni complementare, parțial UTR Ldn8 - subzona locuințe actuale adiacente drum național , respectiv parțial UTR Lv12 subzona locuințe viitoare;;
- regim de construire: Izolat;
- funcțiuni predominante: Locuire;
- H maxim in niveluri: S+P+M;
- H maxim in metri (la coamă): Locuința: 9.90 m
Garaj: 4.50 m;
- H maxim in metri (la cornișă): Locuința: 5.20 m
Garaj: 3.20 m;
- retragerea minimă față de aliniament: - 0,60 m (garaj) față de drumul median propus;
- retrageri minime față de limitele laterale: Locuinta: est - 6.22 m, vest - 2.00 m
Garaj: est - 8.30 m, vest - 0.60 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: Locuința: nord - 4.00 m
Garaj: distanța garaj - locuință - 6,75 m;
- POT max: 30% , POT propus - 23.66 %;
- CUT max: 0,7, CUT propus -0.41;
- circulații și accese: De pe latura sudică din drumul coproprietate privata CF 50285, respectiv din str. Banffy, respectiv cu posibilitatea de acces din drumul median propus;;
- Echipare tehnico-edilitară:
 - Alimentare cu apă: Prelungire rețea până pe amplasament și branșament;;
 - Energie electrică: Prelungire rețea până pe amplasament și branșament;;
 - Canalizare: Prelungire rețea până pe amplasament și branșament;;
 - Încălzire: Prelungire rețea până pe amplasament și branșament;.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin (2[^]1) din Legea nr. 50/1991 și art. 37 din Legea nr. 7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care il deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 2025-02-20 se avizează **FAVORABIL PLANUL URBANISTIC DE DETALIU**.

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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 79 din 2024, emis de Primaria Gilău.

Arhitect Șef,

Întocmit,