

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

TOPAN GELU-VASILE, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Gilău, satul Gilău, sectorul , cod postal , str. 1 DECEMBRIE 1918, nr. 237, bl. , sc. , et. , ap., telefon 0753322692, email office@primariagilau.ro,

înregistrata la nr. CAD/70/2025 din 05-08-2025

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 D.T.A.D. DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CREȘĂ ȘI GRĂDINIȚĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, **generat de imobilul** situat în județul Cluj, municipiul/oraș/comuna Gilău, nr. cadastral 61671.

Inițiator: TOPAN GELU-VASILE

Proiectant: P Delta SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: ANCA VULCAN

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D./ P.U.Z : Obiectul proiectului îl constituie studierea modului de amplasare pe terenul disponibil și în contextul urban existent, a unui imobil cu funcțiunea de creșa și grădiniță.

Suprafața terenului studiat este de 2 587.00 mp.

Amplasamentul se învecinează cu următoarele: - la est cu drum de acces str. Școlii; - la nord cu terenuri proprietate privată (Cooperativa de Consum Gilău) pe care se află edificate următoarele: un spațiu comercial (fosta Baie Comunală) cu regim de înălțime P+1, o hală de depozitare cu regim de înălțime parter și trei construcții anexă cu regim de înălțime parter; - la vest cu terenuri proprietate privată, proprietar Balazs Margareta, Kiraly Irina, Horvath Iuliu, CF nr. 53784, pe care se află edificate următoarele: locuința unifamilială cu regim de înălțime parter și două anexe cu regim de înălțime parter; - la sud cu terenuri proprietate privată, proprietar Borbely Stefan, pe care se află edificate următoarele: locuință unifamilială cu regim de înălțime parter și o anexă gospodărească cu regim de înălțime parter.

REGLEMENTĂRI PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prevederi existente:

- UTR: Zona centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public, Cv1 - subzona centru vechi;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: servicii de interes general;



- H maxim in niveluri: minim P+1 (locuire), minim P+2 (dotări);
- H maxim in metri (la coamă): -;
- H maxim in metri (la cornișă): -;
- retragerea minimă față de aliniament: în funcție de categoria drumului și acordul administratorului;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform Codului Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform Codului Civil
- POT max: 70%;
- CUT max: 2;
- Circulații și accese: accesul se realizează din Strada Școlii;
Echipare tehnico-edilitară:
- Alimentare cu apă: rețea publică existentă de apă;
- Energie electrică: rețea publică existentă de electricitate;
- Canalizare: rețea publică existentă de canalizare;
- Încălzire: rețea publică existentă de gaz.

Prevederi propuse:

- UTR: Zona centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public, Cv1 - subzona centru vechi;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: servicii de interes general;
- H maxim in niveluri: Sp+P+1E+M;
- H maxim in metri (la coamă): +14.50;
- H maxim in metri (la cornișă): +10.00;
- retragerea minimă față de aliniament: 5.0 m (edificabil);
- retrageri minime față de limitele laterale: 5.0 m față de limita nord, 3,0 m față de latura sud (edificabil);
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0 m (edificabil);
- POT max: 70%, POT realizat 25.90%;
- CUT max: 2, CUT realizat 0,58;
- circulații și accese: accesul se realizează din Strada Școlii;
Echipare tehnico-edilitară:
- Alimentare cu apă: branșament la rețeaua publică existentă de apă potabilă;
- Energie electrică: branșament la rețeaua publică existentă de electricitate;
- Canalizare: branșament la rețeaua publică existentă de canalizare;
- Încălzire: branșament la rețeaua publică existentă de gaz.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin (2¹) din Legea nr. 50/1991 și art. 37 din Legea nr. 7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 2025-08-28 se avizează **FAVORABIL PLANUL URBANISTIC DE DETALIU.**

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

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

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

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

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

Arhitect Șef,

Întocmit,