



R O M Â N I A
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA MIHAI VITEAZU

Mihai Viteazu, strada Transilvaniei nr. 147, cod postal 407405
telefon: +40.264.329.100, +40.264.329.101, fax: +40.264.286.101, +40.264.329.100
pagină de internet: www.primariamihai viteazu.ro e-mail: primaria@primariamihai viteazu.ro

COMPARTIMENTUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 11025 din 18.08.2026

ANUNȚ

În conformitate cu dispozițiile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,
Primarul Comunei Mihai Viteazu aduce la cunoștință că a inițiat *Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism fază P.U.Z.-*
„PARCELARE TEREN, REGULAMENT DE CONSTRUIRE – ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
pe teren aparținând intravilanului comunei Mihai Viteazu, Loc. Mihai Viteazu, str. Transilvaniei, FN
Beneficiari: FRINC ANA MARIA, FRINC MARIA ALEXANDRA, FODOREAN OVIDIU, CHIRITESCU MAGELLAN și
CHIRITESCU ROXANA MARIA, CIREBEA PAVEL, LAZAR MARIANA ADELA, ILEA VASILE STELIAN, LEVAI
LUDOVIC STEFAN și LEVAI CORINA LACRAMIOARA

Invităm persoanele fizice și juridice interesate să depună, în scris, propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de hotărâre arătat mai sus, al cărui conținut se află afișat pe site-ul primăriei comunei Mihai Viteazu, la sediul acesteia, la compartimentul Urbanism.

Conform prevederilor art. 37+40 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – emisă de MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI și aprobată prin ORDINUL nr. 2.701 / 2010, publicat în Monitorul Oficial nr. 47 din 19 ianuarie 2011 – vor fi publicate anunțuri și se afișează panouri cu privire la posibilitatea celor interesați de a consulta și transmite observații cu privire la documentele și propunerile P.U.Z.

Această etapă se va desfășura în perioada **20.08.2026 -14.09.2026** astfel: în termen de maxim 10 de zile de la data afișării anunțului (până în 29.08.2026) persoanele interesate vor putea anunța intenția de participare la întâlnirea dintre proiectant și compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Mihai Viteazu. Anunțarea intenției de participare va include și informații privind numele, numărul de telefon, adresa de email pentru trimiterea invitației online.

Propunerile, sugestiile sau opiniile se pot transmite la adresa de e-mail urbanism@primariamihai viteazu.ro sau se pot depune, în scris, la secretarul general al UAT, d-l Stăvăriu Tudor Călin sau la Compartimentul Urbanism, d-na Muntean Ana-Maria, până la data de **31.08.2026, ora 12:00**.

Întâlnirea cu reprezentantul elaboratorului și dezbaterea publică va fi organizată la sediul Primăriei Mihai Viteazu prin grija Compartimentului Urbanism din cadrul Primăriei Mihai Viteazu, la data **01.09.2026, ora 10,00**.

Ulterior încheierii etapei de consultare, în termen de 15 zile calendaristice, responsabilul urbanism din cadrul PRIMĂRIEI MIHAI VITEAZU va informa publicul cu privire la rezultatele informării și consultării publicului, a observațiilor și sugestiilor acestora (dacă este cazul) și a răspunsului argumentat și motivat al investitorului documentației de urbanism.

Așteptăm cu interes opinia dumneavoastră referitoare la acest proiect, precum și propunerile și observațiile dumneavoastră.

SECRETAR GENERAL UAT MIHAI VITEAZU
STĂVĂRIU Tudor Călin

Responsabil Urbanism,
Ing. MUNTEAN Ana-Maria



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.88 din 20.08.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul „PARCELARE TEREN, REGULAMENT DE CONSTRUIRE – ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, situat pe teren aparținând intravilanului comunei Mihai Viteazu, Loc. Mihai Viteazu, str. Transilvaniei, F.N.

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) Prevederile art. 46 și art. 49 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Prevederile art. 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

Ținând cont de:

- a) Certificatul de Urbanism nr. 117 / 2025 emis de Primăria comunei Mihai Viteazu;
- b) Avizul favorabil nr. 54/10.08.2026 emis de Consiliul Județean Cluj prin Arhitect Șef Claudiu Daniel Salanță;
- c) Documentația de urbanism faza P.U.Z. întocmită de DARHCAD PROIECT S.R.L. prin Arh. Urb. Daniela Dumitriu
- d) Prevederile PUG și RLU ale Comunei Mihai Viteazu;

Luând act de:

- a) Referatul de aprobare al Primarului comunei Mihai Viteazu;
- b) Raportul de specialitate nr. 11168 din 19.08.2026 întocmit de Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului prin ing. Ana-Maria Muntean
- c) avizului favorabil al comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul consiliului local al comunei Mihai Viteazu

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MIHAI VITEAZU

adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent pentru obiectivul „PARCELARE TEREN, REGULAMENT DE CONSTRUIRE – ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, amplasat pe teren aparținând intravilanului comunei Mihai Viteazu, Loc. Mihai Viteazu, str. Transilvaniei, F.N., județul Cluj, având o suprafață reglementată de 19.000 mp.

Art. 2. – Beneficiarii documentației de urbanism sunt: FRINC ANA MARIA, FRINC MARIA ALEXANDRA, FODOREAN OVIDIU, CHIRITESCU MAGELLAN, CHIRITESCU ROXANA MARIA, CIREBEA PAVEL, LAZAR MARIANA ADELA, ILEA VASILE STELIAN, LEVAI LUDOVIC STEFAN și soția LEVAI CORINA LACRAMIOARA.

Art. 3. – Se aprobă zonificarea funcțională și indicatorii urbanistici propuși prin P.U.Z., prin repartizarea suprafeței totale în 18 loturi, structurate în 4 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- **a) UTR-L: Locuințe unifamiliale și anexe** (15 loturi: 1-7 și 9-16), în suprafață totală de 12.643 mp. Indicatori: POT max = 30%, CUT max = 0,9, Regim de înălțime maxim = S(D)+P+1+M (maximum 9 m la cornișă). Spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 35% din suprafața fiecărei parcele.
- **b) UTR-IS: Servicii, comerț, locuințe semicolective** (Lotul 8), în suprafață de 1.465 mp. Indicatori: POT max = 30%, CUT max = 0,9, Regim de înălțime maxim = S(D)+P+1+M (maximum 9 m la cornișă). Spațiile verzi vor ocupa minim 30%.
- **c) UTR-C: Circulații** (Lotul 17), în suprafață de 3.839 mp, cu un profil stradal general de 9 m, prevăzut cu drept de trecere auto și pietonal, precum și pentru realizarea rețelelor edilitare și de bransament.
- **d) UTR-ZV: Zonă verde publică** (Lotul 18), în suprafață de 1.053 mp. Indicatori: POT max = 10%, CUT max = 0,1, Regim de înălțime maxim = Parter (maximum 3 m la streășină).

Art. 4. – Toate lucrările de amenajare a drumului de acces (Lotul 17) și a zonei verzi publice (Lotul 18) se vor realiza exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor.

Art. 5. – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Mihai Viteazu prin Compartimentul Urbanism și Amenajare Teritorială.

Art. 6. – Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, Instituției Prefectului – Județul Cluj, Primarului comunei Mihai Viteazu, Compartimentului Urbanism și Amenajare Teritorială, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, precum și beneficiarilor menționați la art. 2.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL COMUNEI MIHAI VITEAZU
Paul-Cristian OLARU

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI MIHAI VITEAZU
Tudor-Călin STĂVARIU

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

FRINC ANA MARIA, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Turda, satul , sectorul , cod postal , str. CONSTRUCTORILOR, nr. 12, bl. , sc. , et. , ap. 16, telefon 0722589921, email daniela_arhitect@yahoo.com,

FRINC MARIA ALEXANDRA, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Turda, satul , sectorul , cod postal , str. TINERETULUI, nr. 18, bl. , sc. , et. , ap. 44, telefon 0722589921, email daniela_arhitect@yahoo.com,

ILEA VASILE STELIAN, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, satul Mihai Viteazu, sectorul , cod postal , str. CATSANILOR, nr. 36, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0722589921, email daniela_arhitect@yahoo.com,

FODOREAN OVIDIU, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Turda, satul , sectorul , cod postal , str. GHEORGHE SINCAI, nr. 73, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0722589921, email daniela_arhitect@yahoo.com,

CHIRITESCU MAGELLAN, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Chinteni, satul Deușu, sectorul , cod postal , str. -, nr. 53, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0722589921, email daniela_arhitect@yahoo.com,

CHIRITESCU ROXANA MARIA, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cluj-Napoca, satul , sectorul , cod postal , str. CONSTANTA, nr. 12, bl. , sc. , et. , ap. 31, telefon 0722589921, email daniela_arhitect@yahoo.com,

CIREBEA PAVEL, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Băișoara, satul Muntele Săcelului, sectorul , cod postal , str. -, nr. 31A, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0722589921, email daniela_arhitect@yahoo.com,

LAZAR MARIANA ADELA, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, satul Mihai Viteazu, sectorul , cod postal , str. CASTANILOR, nr. 45, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0722589921, email daniela_arhitect@yahoo.com,

LEVAI LUDOVIC STEFAN, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Turda, satul , sectorul , cod postal , str. NARCISELOR, nr. 1, bl. , sc. , et. , ap. 34, telefon 0722589921, email daniela_arhitect@yahoo.com,

înregistrată la nr. 56284/2026 din 01-07-2026

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

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL FAVORABIL



pentru Planul urbanistic zonal pentru: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN, REGULAMENT DE CONSTRUIRE pentru ZONA REZIDENTIALA

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58521, avand suprafata de 1596m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58607, avand suprafata de 1253m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58608, avand suprafata de 700m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58620, avand suprafata de 500m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58621, avand suprafata de 500m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58623, avand suprafata de 795m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58624, avand suprafata de 1200m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58690, avand suprafata de 600m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58691, avand suprafata de 1160m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58692, avand suprafata de 500m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58693, avand suprafata de 524m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58752, avand suprafata de 523m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58753, avand suprafata de 523m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58754, avand suprafata de 529m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58755, avand suprafata de 525m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58756, avand suprafata de 525m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58886, avand suprafata de 5647m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58887, avand suprafata de 700m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Mihai Viteazu, identificat prin numarul cadastral 58888, avand suprafata de 700m²

Inițiator: FRINC ANA MARIA

Inițiator: FRINC MARIA ALEXANDRA

Inițiator: ILEA VASILE STELIAN

Inițiator: FODOREAN OVIDIU

Inițiator: CHIRITESCU MAGELLAN

Inițiator: CHIRITESCU ROXANA MARIA

Inițiator: CIREBEA PAVEL

Inițiator: LAZAR MARIANA ADELA

Inițiator: LEVAI LUDOVIC STEFAN

Proiectant: DARHCAD PROIECT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: DANIELA ADRIANA DUMITRIU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: Teritoriul reglementat este situat în intravilanul localității Mihai Viteazu, comuna Mihai Viteazu, la vestul localității.

Teritoriul reglementat are o suprafață de 19000 mp și este delimitat astfel: la nord - DN75, la sud - teren cadastrat nr cad 58645 aparținând STATULUI ROMAN cu drept de administrare MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI INFRASTRUCTURII, concesionat pe o perioada de 49 de ani incepand cu 2019, COMPANIEI NATIONALE DE CAI FERATE CFR S.A. , pe restul laturilor - terenuri aflate în proprietate privată, libere de construcții.

Prevederi P.U.G/P.U.Z. — R.L.U. aprobate anterior:

UTR: LFCM2 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, existente și propuse,;

regim de construire: izolat;

funcțiuni predominante: locuire;

H maxim în niveluri: D+P+1E+M/P+2, RESPECTIV MAXIM 9 M LA CORNISA/STREASINA.;

H maxim în metri (la coamă): 9 m;

H maxim în metri (la cornișă): 9 m;

retragerea minimă față de aliniament: se va stabili prin PUZ;

retragere minime față de limitele laterale: se va stabili prin PUZ;

retragere minime față de limitele posterioare: -;

POT max: 30%;

CUT max: 0,9;

Circulații și accese: din drumul județean situat la nordul amplasamentului.;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: EXISTA RETEA DE APA;

Energie electrică: EXISTA RETEA DE ENERGIE ELECTRICA:

Canalizare: EXISTA RETEA DE CANALIZARE:

Încălzire: -

Prevederi P.U.Z. propuse:

UTR: L - LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE ALE LOCUINTELOR

IS - SERVICII, COMERT, LOCUINTE SEMICOLECTIVE

ZV - ZONA VERDE PUBLICA

C- CIRCULAȚII;

Regim de construire: izolat;

Funcțiuni predominante: UTR L - locuire

UTR IS - servicii

UTR ZV - zonă verde

UTR C - circulații;

H maxim în niveluri: UTR L - 3 nivele supraterrane S(D)+P+1+M

UTR IS - 3 nivele supraterrane S(D)+P+1+M

UTR ZV -P;

H maxim în metri (la coamă): UTR L - 9m

UTR IS - 9m

UTR ZV -3m;

H maxim în metri (la cornișă): UTR L - 9 m

UTR IS - 9m

UTR ZV -3m;

retragerea minimă față de aliniament: UTR L - retragere de 30 m fata de linia asfaltului drumului DN 75 pentru loturile 1 si 2

- retragere 6m fata de drumul interior nou format pe laturile de est ale loturilor 1, 3, 4, 5, 6, 7.

- retragere 6m fata de drumul interior nou format pe laturile de vest ale loturilor 9, 10, 11,12,13,14,15

- retragere 6m fata de drumul interior nou format pe laturile de sud ale loturilor 15, 16.

UTR IS - 6m

UTR ZV - 6m;

retrageri minime față de limitele laterale: UTR L - retragere min 3m fata de o limita laterala si min 0,60cm (COD CIVIL) fata de cealalta limita laterala

UTR IS - 5m față de limita est și 12 m față de limita sud

UTR ZV -5 m față de limita nord, 6 m față de limita vest;

retrageri minime față de limitele posterioare: UTR L - retragere minima de 2m fata de limita posterioara sud ale parcelelor 1, 2,

- retragere minima de 5m fata de limita posterioara est a parcelei 15.

- retragere minima de 5m fata de limita posterioara nord a parcelei 16.

-retragere min 3m fata de o limita laterala si min 0,60cm (COD CIVIL) fata de cealaltă limita laterala;

POT max: UTR L - 30%

UTR IS - 30%

UTR ZV -10%;

CUT max: UTR L - 0,9

UTR IS - 0,9

UTR ZV -0,01;

circulații și accese: ACCESELE AUTO SI PIETONALE pe parcele se realizeaza pe latura ingusta a fiecarui lot , de pe drumul nou format.

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public sau un drum cu acces public .

Accesul carosabil pe parcela va avea o latime de minim 3.00 m.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza in conformitate cu avizul serviciului de politie rutiera si a avizului CNAIR.

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea de locuri de parcare in incinta.;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: extindere rețea , racorduri și branșamente;

Energie electrică: extindere rețea , racorduri și branșamente;

Canalizare: extindere rețea , racorduri și branșamente;

Încălzire: extindere rețea , racorduri și branșamente.

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

În urma ședinței comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 2026-07-16 se **avizează FAVORABIL PLANUL URBANISTIC ZONAL.**

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z. și RLU. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 117 din 2025 emis de Primaria Mihai Viteazu.

Arhitect-Şef,

Întocmit,

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMARIA MIHAI VITEAZU
Nr. 9405 din 12/08/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 117 din 20/08/2025

În scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru PARCELARE TEREN și
REGULAMENT DE CONSTRUIRE pentru ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

Ca urmare cererii adresate de¹⁾ **FRÎNC ANA-MARIA, FRÎNC MARIA-ALEXANDRA, FODOREAN OVIDIU, CHIRÎTESCU MAGELLAN, CHIRÎTESCU ROXANA-MARIA, CIREBEA PAVEL, LAZĂR MARIANA-ADELA, ILEA VASILE STELIAN, LEVAI LUDOVIC ȘTEFAN și LEVAI CORINA LĂCRĂMIOARA** cu sediul în județul CLUJ Municipiul TURDA satul sectorul cod poștal strada **CONSTRUCTORILOR** nr. 12 bl. sc. et. ap. 16 tel: - e-mail: - înregistrată la nr. 9405 din 12/08/2025,

pentru imobilul - teren sau construcții - situat în județul CLUJ Comuna MIHAI VITEAZU satul MIHAI VITEAZU, zona , strada - nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin³⁾ **CF nr. 58623, 58624, 58690, 58691, 58692, 58521, 58620, 58621, 58693, 58755, 58756, 58752, 58753, 58754, 58608, 58888, 58887, 58886, 58607 - Mihai Viteazu**

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 6778 / 2012, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local MIHAI VITEAZU nr.60 / 2012

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilele - înscrise în CF nr. 58623, 58624, 58690, 58691, 58692, 58521, 58620, 58621, 58693, 58755, 58756, 58752, 58753, 58754, 58608, 58888, 58887, 58886, 58607 Mihai Viteazu, prevăzute la A1 cu nr. cad. 58623, 58624, 58690, 58691, 58692, 58521, 58620, 58621, 58693, 58755, 58756, 58752, 58753, 58754, 58608, 58888, 58887, 58886, 58607- se află situate în intravilanul com. Mihai Viteazu - au o suprafață totală de 19.000mp și sunt proprietăți private.

*S-a emis Avizul de oportunitate favorabil nr. 64/2025 de către Consiliul Județean Cluj, în baza C.U. nr. 34/2025.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG, imobilele aparțin UTR LFCm2: Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, existente și propuse, situată în exteriorul limitei construite protejate. Categoria de folosință: arabil.

Funcțiune dominantă LFCm2: locuirea.

Regimul maxim de înălțime: D+P+1E+M/P+2, respectiv max. 9m la cornișă/streașină.

P.O.T. maxim admis 30%, C.U.T. maxim admis 0.9.

3. REGIMUL TEHNIC

În vederea reparcelării terenului se propune inițial alipirea celor 19 imobile. Apoi imobilul rezultat se va dezmembra în alte 21 de loturi astfel:

- 19 loturi cu destinația de Locuire, având suprafețe cuprinse între 500mp și 1.260mp, ;

*Pentru loturile nou formate se propun ca funcțiuni: Locuințe individuale, funcțiuni complementare locuirii și anexe gospodărești.

**Pentru loturile cu S>1.000mp (Loturile 7, 12 și 15) se pot autoriza și locuințe semicolective (max. 4 apartamente).

- al 20-lea lot nou creat va avea S=3.304mp și destinația de drum (secțiune drum: trotuar 1,5m+carosabil 7,0m (2 benzi a 3,5m) + trotuar 1,5m).

*Acest lot va deservi parcelele destinate locuirii, cu excepția Loturilor 1 și 2 pt. care se va

propune accesul din str. Transilvaniei și a Loturilor 17, 18 și 19 pt. care se propune accesul din fostul DE2286 (actualmente imobil identificat cu nr. cad. 58645 - proprietatea Statului Român, cu dr. admin. Min. Transp. și Infrastructurii - concesionat pe o per. de 49 ani, începând din 2019, Companiei naț. de căi ferate CFR S.A.).

- al 21-lea lot nou creat va avea $S=1.054\text{mp}$ și destinația de zonă verde publică - scuar. Accesul la zona verde se realizează din drumul nou propus și este public.

Indicatori urbanistici propuși:

POTmax = 30%; CUTmax=0,9;

Regim de înălțime D+P+1+M / P+2 (max 9 metri la streșină).

4. REGIM DE ACTUALIZARE

Conform lit. c), alin. (1) art. 32 al Legii 350 / 2001: autoritatea publică locală are dreptul ca, prin certificatul de urbanism, să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

*Conform alin. (5), art. 32 al Legii 350 / 2001: În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce

următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; (...)

**Documentația de urbanism fază P.U.Z. va fi elaborată conform metodologiei de elaborare și conținutului cadru – Indicativ GM 010 – 2.000, emis de către M.L.P.A.T. Demararea elaborării și avizării PUZ se va realiza ulterior obținerii avizului de oportunitate favorabil în conformitate cu prevederile L350/2001, art. 31, lit. d), pct.2.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/întrucât:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru PARCELARE TEREN și REGULAMENT DE CONSTRUIRE pentru ZONĂ REZIDENȚIALĂ

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONTRUIRE / 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/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ
STR. DOROBANȚILOR NR. 99, CLUJ-NAPOCA**

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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

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:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐ Dovada OAR

☐ Certificat nomenclatură stradală

☐ Acord vecini (încheiat în formă autentică)

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

☒ S.N.C.F.R. (după caz)

☒ H.C.L. Com. Mihai Viteazu (după caz - creare acces)

☐ Aviz C.J. Cluj

☒ C.N.A.I.R.

☒ H.C.L. Com. Mihai Viteazu (aprobare P.U.Z.)

d.4. Studii de specialitate

☒ Studiu geotehnic verificat Af

☒ Studiu integrare în peisaj a arhitecturii propuse

☐ Raport performanța energetică cf. L372-2005 și Mc001 rev.

☒ P.V. recepție O.C.P.I. pt. D.T.A.C.

☒ P.U.Z.

☐ Expertiză tehnică

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxă Aviz Arhitect-Şef, Taxă Informare şi consultare publică, Taxa R.U.R.

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

PRIMAR

OLARU Paul Cristian



SECRETAR

STAVARIU Tudor Calin

ARHITECT ȘEF**)**

MUNTEAN Ana-Maria

Achitat taxa de **201 lei**, conform **chitantei nr. 1562** din **24/02/2025**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** la data de

DATA ANUNTULUI : 20.08.2026

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR DE ELABORARE AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL: PARCELARE TEREN , REGULAMENT DE CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA

amplasament : Comuna MIHAI VITEAZU , sat MIHAI VITEAZU str. TRANSILVANIEI nr FN, jud. CLUJ

INITIATORI : FRINC ANA MARIA, FRINC MARIA ALEXANDRA, FODOREAN OVIDIU,
CHIRITESCU MAGELLAN , CHIRITESCU ROXANA MARIA, CIREBEA PAVEL,
LAZAR MARIANA ADELA, ILEA VASILE STELIAN, LEVAI LUDOVIC STEFAN
LEVAI CORINA LACRAMIOARA,

ELABORATOR : ARH-URB DUMITRIU DANIELA ADIANA cat RUR : D1, E
SC DARHCAD PROIECT SRL CUI 35351284 J12/3852/22.12.2015
punct de lucru : TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 etaj 3 ap 14 , jud Cluj
tel : 0722589921 email: daniela_arhitect@yahoo.com

Publicul este invitata sa transmita observatii asupra
documentelor expuse / disponibile la sediul
Primariei com. MIHAI VITEAZU
in perioada : 20.08.2026-14.09.2026 intre orele 9-13

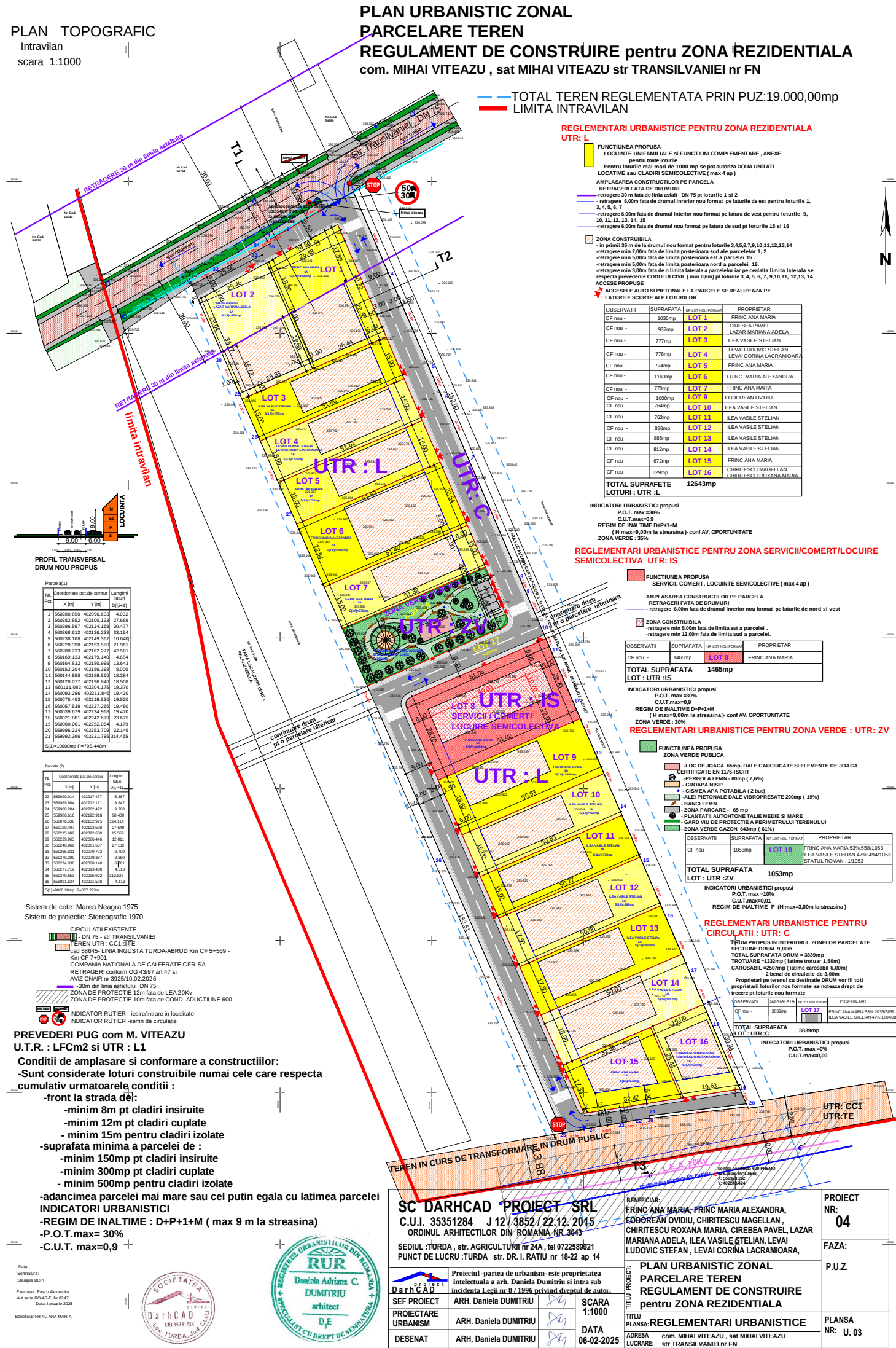
PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA :

1. ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR : 20.08.2026-14.09.2026
2. ETAPA APROBARII : incepand cu 20.08.2026
3. ETAPA MONITORIZARII IMPLEMENTARII PUZ -dupa aprobarea HCL

RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI COMUNICAT PRIN POSTA IN
PERIOADA : 15.09.2026-24.09.2026

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : ing.
MUNTEAN Ana-Maria Responsabil Urbanism Primaria Mihai Viteazu

PLAN TOPOGRAFIC
Intravilan
scara 1:1000



PANOU DE AFISAJ

PRIMARIA MIHAI VITEAZU

Data anuntului: **20.08.2026**

ETAPA DE ELABORARE A PROPUNERILOR:

PLAN URBANISTIC ZONAL-PARCELARE TEREN , REGULAMENT DE CONSTRUIRE- ZONA REZIDENTIALA

Comuna MIHAI VITEAZU , sat MIHAI VITEAZU , str. TRANSILVANIEI nr FN , jud Cluj

ARGUMENTARE: Investitie privata din fonduri private

INITIATOR: FRINC ANA MARIA, FRINC MARIA ALEXANDRA, FODOREAN OVIDIU, CHIRITESCU
MAGELLAN , CHIRITESCU ROXANA MARIA, CIREBEA PAVEL, LAZAR MARIANA ADELA, ILEA VASILE
STELIAN, LEVAI LUDOVIC STEFAN , LEVAI CORINA LACRAMIOARA

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVAȚII SI PROPUNERI privind elaborarea propunerilor:

PLAN URBANISTIC ZONAL in perioada **20.08.2026 -14.09.2026**

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului:

Ing. Muntean Ana-Maria- Responsabil Urbanism , Primaria Mihai Viteazu

Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin posta in perioada **15.09.2026 – 24.09.2026**

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- 1.IMPLICAREA PUBLICULUI IN ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR : **20.08.2026 - 14.09.2026**
- 2.IMPLICAREA PUBLICULUI IN ETAPA APROBARII – incepand cu **20.08.2026**
- 3.ETAPA MONITORIZARII IMPLEMENTARII PUZ-ului- dupa adoptarea HCL pt. aprobare PUZ

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 ,

-VOLUM II-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.(R.L.U.) PROPOS

(conform continutului cadru –GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE A CONTINUTULUI-
CADRU al PLANULUI URBANISTIC ZONAL –GM-010-2000)

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, el însoțește , explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent (deopotrivă) proprietarului sau beneficiarului acestora. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele teritoriului studiat.

1.3 Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor R.G.U. și urmează filieră de avizare aprobată.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare:

-Legea 350 din 6 iulie 2001 privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM , cu modificari si completari ulterioare si NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 , Ordinul viceprim-ministrului , ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice nr 233 din 26 februarie 2016.

-Legea 50/1991 REPUBLICATA privind : Autorizarea executarii lucrarilor de constructii

-Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996

-Metodologia de elaborare PUZ-REGLEMENTARE TEHNICA indicativ:GM-01-2000, Urban proiect august 2000.

-Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației —publicat O.M.S. nr119/4- 02-2014

- legi si normative valabile la data intocmirii proiectului

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat, el se aproba impreuna cu PUZ in conformitate cu prevederile legii 350/2001

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent

P.U.Z. se va desfasura după cum urmează:

a) pe terenurile prevăzute pentru construirea investițiilor propuse se va respecta zona funcțională propusă prin P.U.Z. și se vor respecta condițiile de constructibilitate prevăzute prin P.U.Z. și regulamentul local de urbanism.

b) Se va întocmi P.U.D. pentru schimbarea destinațiilor prevăzute prin P.U.Z. pentru fiecare caz în parte.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiții de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza.



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

Zona reglementata detaliază și respectă prevederile urbanistice din PUG – comuna MIHAI VITEAZU aprobat prin HCL 60 din 2012 pentru :

UTR : LFCm2 -ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , EXISTENTE SI PROPUSE , SITUATA IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE .

Si tinand cont de prevederile din noua documentatie de urbanism pentru ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL pentru :

UTR : L1 -ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

3.3. Se admit modificări ale prezentului Regulament (R.L.U) formulate într-un plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) ce v-a urma aceeași filieră de avizare si aprobare pe care a urmat-o prezentul P.U.Z., cu excepția prevederilor din R.L.U. indicate explicit ca fiind intangibile prin P.U.Z., in baza legii 350/2001 republicata, privind amenajarea teritoriului urbanismul.

3.4. Modificările prin P.U.Z .ce întăresc R.L.U. nu se consideră derogări.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

PREVEDERI GENERALE

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire .

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în zone verzi publice sau de agrement, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

INTRAVILANUL ȘI TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situată în intravilanul satului MIHAI VITEAZU , comuna MIHAI VITEAZU , situat din punct de vedere administrativ pe str TRANSILVANIEI – DN75 nr FN

PĂDURI

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde terenuri cuprinse în fondul forestier sau având categoria de folosință de pădure.

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI).

ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Pe baza studiului geotehnic anexat, zona studiată se încadrează în categoria de risc geotehnic REDUS, categorie geotehnică nr 1, luând în considerare condițiile de teren, apă subterană, categoria de importanță a construcțiilor și vecinătăților.

În vederea obținerii autorizației de construcție pentru fiecare lot se vor executa foraje suplimentare .

ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE SI ZONE DE PROTECTIE CU REGIM SPECIAL

În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Teritoriul studiat prin PUZ este situat la distanța cuprinsă între 5000 și 16000 m față de poziția RADARULUI MILITAR DE SUPRAVEGHERE SI CONTROL al cărui coordonate stereo sunt :

X: 559847,098



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

Y: 407805,361

Astfel , în aceasta zona , fac obiectul solicitării avizului din partea M.Ap. N toate construcțiile supraterrane al caror regim de înălțime depășește cota de 354,4metri fata de nivelul Marii Negre.

Datorita cotei terenului studiat aflata la 336,00metri latura nord si 335,70m latura sud – nu este nevoie de AVIZULUI M.Ap.N pt ca regimul maxim de înălțime al construcțiilor (P+2, maxim 9m la streasina)nu va depasi cota de 354,4m la coama.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se reglementează utilizări admise care să impună instituirea unei zone de protecție tehnologică sau a altor zone de protecție cu regim special.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA PASTRAREA INTERESULUI PUBLIC

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament .

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime premise. Constrângerea dată de către cei doi indicatori urbanistici (POT și CUT) împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxime admise.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind subzona unități teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei(HG 525/1996, Art. 32)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii locale, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

11/2 ore la solstiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (conf. Ord 119/2014, art.3, alin. (1)).

CONSTRUCTII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu

Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte de pe o parcella se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri ale clădirilor imediat învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE, CURSURI DE APA, CAI FERATE

Amplasarea fata de drumurile publice existente – str TRANSILVANIEI-DN75-cu respectarea zonei drumului

- retragere minim 30m din limita carosabilului str TRANSILVANIEI-DN75 pt lot 1 si 2

Amplasarea fata de drumul interior nou creat –LOT 17

– retragere minim 6,00m din front str drum de acces –LOT 17 pentru toate loturile

Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu e cazul

Amplasarea fata de caile ferate

Terenul situat in partea de sud (a terenului reglementat prin PUZ) , avand nr cad 58645 in suprafata de 33679mp apartine STATULUI ROMAN cu drept de administrare MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI INFRASTRUCTURII – concesionat pe o perioada de 49 de ani incepand cu 2019 , COMPANIEI NATIONALE DE CAI FERATE CFR S.A.

Pe acest teren nu mai exista LINIE DE CALE FERATA .

Amplasarea constructiilor fata de limita acestui teren se realizeaza la distanta de 11m

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizație speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994 și prin Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului mașinilor de intervenții speciale (ambulanța, pompieri, salubritate) indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați/proprietarii de terenuri.

În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de comunicații, în conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea siglării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zona de apă, la instalațiile de canalizare, gaze naturale , de energie electrică și telefonie –comunicații și de date (internet-televiziune).

Prin grija beneficiarului se vor face lucrări de prelungire a rețelelor edilitare existente în zona.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către investitor.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Lucrările de construcții pentru realizarea, extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ reabilitare a rețelei stradale.



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

Se respecta parcelarea propusa prin prezentul PUZ.

Nu se vor mai permite parcelari noi ale loturilor propuse prin PUZ.

Se propune prin prezentul PUZ o parcelare a terenului in suprafata de 19000mp intr-un numar de 21 de loturi din care :

-15 loturi destinate construirii de cladiri de locuit si anexe ale locuintelor. Aceste loturi sunt de forma dreptunghiulara cu latimea parcelei-deschiderea spre drum de minim 15m . Adancimea mai mare decat latimea parcelei, Suprafata minima 500mp.

-1lot (LOT 8) cu destinatie servicii/comert/ locuinte semicolective (max 4 apartamente)- lot situat la doua strazi ,cu latimea lotului mai mica decat adancimea .

-1 lot cu destinatia de drum de acces in interiorul zonei parcelate-lot 17- lot cu latimea de 9,00m

-1 lot cu destinatia de zona verde publica-lot 18- lot cu latimea mai mica decat adancimea

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI , PARCAJE SI ÎMPREJMUIRI SPATII VERZI

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate in interiorul parcelelor, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice-lot 18 se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

PARCAJE ȘI GARAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pe fiecare parcela destinata locuintelor unifamiliale se vor asigura minim 1 loc de parcare.

ÎMPREJMUIRI

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei .



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

REGLEMENTĂRI PENTRU ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.

(1) Planul Urbanistic Zonal (PUZ) reglementează terenul aflat în proprietatea beneficiarilor in suprafata totala de 19000 mp

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Se propun urmatoarele UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA :

INDICATIV UTR	FUNCTIONE	SUPRAFATA	Nr lot
L	LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE ALE LOCUINTELOR	12643mp	1-7; 9-16
IS	SERVICII, COMERT, LOCUINTE SEMICOLECTIVE (max 4 apartamente)	1465 mp	8
C	CIRCULATII	3839 mp	17
ZV	ZONA VERDE PUBLICA	1053 mp	18

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

A. UTR: L LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE ALE LOCUINTELOR – 1-7; 9-16 LOTURI

1. CARACTERUL ZONEI

Teritoriul destinat zonei rezidentiale , in suprafata totala de 12643mp, cuprinde terenuri cu functiunea de arabil intravilan situate in partea de vest a intravilanului localitatii M, VITEAZU , cu acces din drumul DN 76- str, TRANSILVANIEI. Proprietari asupra terenurilor sunt persoane fizice.

functiunea dominanta: LOCUIRE UNIFAMILIALA in 1 sau 2 unitati locative

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1. Utilizari admise: locuire individuala in una sau doua unitati locative , cladiri de locuinte unifamiliala si cladiri de locuinte cuplate cate doua, cladiri semicollective cu maxim 4 apartamente (pe parcelele ce depasesc 1000 mp) si anexe ale acestora : garaje , filigorii , foisoare , imprejuriri , alei carosabile si pietonale , amenajari exterioare , piscine. Anexele nu vor depasi 60% din suprafata cladirii principale de locuire pe care o deservesc.

-constructii cu structuri de cazare turistica , prestari servicii.

- Scururi publice; Locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă;

- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- Căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

2.2. Utilizari admise cu conditionari Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor , cu respectarea funcțiunilor complementare, a 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 „Utilizări premise”.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va prezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber conform NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT NP 064- 02 art. 2.2.2.c. – panta 20 grade – h perete min 1,50 m, panta 20-45 grade – h perete minim 1,20 m, panta peste 45 grade - h perete minim 1,00 m)

- culturi agricole, spatii verzi amenajate , parcuri , locuri de joaca, dotari aferente zonei de locuit , adaposturi pentru animale (max 5 capete bovine si 5 capete porcine) , anexe gospodaresti .

Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate vor fi condiționate de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD).



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul : Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru: Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

-funcțiuni complementare ce se pot aproba cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați și întocmire PUD , sunt :

- Mic comerț alimentar și nealimentar cu marfa de folosință zilnică dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 100mp.

- Micro producție (mici ateliere meșteșugărești prestator servicii și nepoluante) cât timp nu produce poluarea de niciun tip și dacă suprafața construită nu depășește 50 mp. Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

-Cazare turistică : mici pensiuni , vile turistice , camere de închiriat toate cu nr de paturi maxim 6,

-Cladiri social medicale : camine pentru persoane vârstnice sau camine de copii (case de tip familial) cu capacitate mică – până la 10 locuri, grădinite-creșe cu capacitate mică până în 150mp suprafața utilă ,

-Cladiri de birouri pentru activități independente (sedii de firmă, birou avocat, notar, de proiectare , cabinete medicale , salon de infrumusețare)care nu atrag trafic auto intens

2.3. Utilizări interzise discoteca, club, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice , adaposturi pentru animale mari , abatoare , stații de întreținere auto , depozit en gros/ de substanțe inflamabile sau toxice/ materiale re folosibile , platforme de pre colectare a deșeurilor urbane , obținerea cu construcții a perspectivelor pitorești , orice lucrări de terasamente care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Sunt interzise:

(1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale care depășesc suprafața de 50,00 mp Sc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 20, produc poluare;

(2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 20;

(3) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc.;

(4) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;

(5) Creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine) în număr mai mare de 5 UVM;

(6) Depozitare en-gros, depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini sau curățători chimice;

(7) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

(8) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

(9) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire

3. CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor

Se considera loturi construibile loturile cele care se încadrează în prevederile de mai jos:

-au acces direct sau prin servitute (LOT 17) la un drum public

-se pastrează parcelarea propusă prin prezența PUZ

-suprafața minimă a parcelei este 529 mp-LOT 16

- front la strada de minim 15 m pt clădiri izolate sau cuplate



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

-adancimea lotului sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea lotului

In vederea respectarii principiilor urbanistice conform PUG – COMUNA MIHAI VITEAZU sat MIHAI VITEAZU pentru UTR : LFCm2 (in care se afla terenul studiat) si UTR : L1 din documentatia de actualizare a PUG-ului, se propune prin prezenta documentatie urbanistica urmatoarele :

-15 LOTURI cu destinatia de LOCUIRE :TOTAL 12643mp

Se pastreaza parcelarea propusa prin PUZ. Nu se accepta o noua propunere de parcelare.

Suprafete si proprietarii pentru fiecare lot

NR LOT	SUPRAFATA DE TEREN	PROPRIETAR
LOT 1	1036 mp	FRINC ANA MARIA
LOT 2	937 mp	CIREBEA PAVEL si LAZAR MARIANA ADELA
LOT 3	777 mp	ILEA VASILE STELIAN
LOT 4	776 mp	LEVAI LUDOVIC STEFAN si LEVAI CORINA LACRAMIOARA
LOT 5	774 mp	FRINC ANA MARIA
LOT 6	1160 mp	FRINC MARIA ALEXANDRA
LOT 7	770 mp	FRINC ANA MARIA
LOT 9	1000mp	FODOREAN OVIDIU
LOT 10	764 mp	ILEA VASILE STELIAN
LOT 11	763 mp	ILEA VASILE STELIAN
LOT 12	888 mp	ILEA VASILE STELIAN
LOT 13	885 mp	ILEA VASILE STELIAN
LOT 14	912 mp	ILEA VASILE STELIAN
LOT 15	672 mp	FRINC ANA MARIA
LOT 16	529 mp	CHIRITESCU MAGELLAN si CHIRITESCU ROXANA MARIA

3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- retragere de 30 m fata de linia asfaltului drumului DN 75 pentru loturile 1 si 2
- retragere 6m fata de drumul interior nou format pe laturile de est ale loturilor 1, 3, 4, 5, 6, 7.
- retragere 6m fata de drumul interior nou format pe laturile de vest ale loturilor 9, 10, 11,12,13,14,15
- retragere 6m fata de drumul interior nou format pe laturile de sud ale loturilor 15, 16.

3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parceli

- retragere minima de 2m fata de limita posterioara sud ale parcelelor 1, 2,
- retragere minima de 5m fata de limita posterioara est a parcelei 15.
- retragere minima de 5m fata de limita posterioara nord a parcelei 16.
- retragere min 3m fata de o limita laterala si min 0,60cm (COD CIVIL) fata de cealalta limita laterala

3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Zona construabila pentru loturile care au o adancime peste 50m este in primii 35 m de la limita proprietatii spre strada-drum nou format (loturile 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

3.5. Conditii de acces si circulatii

ACCESELE AUTO SI PIETONALE pe parcele se realizeaza pe latura ingusta a fiecarui lot , de pe drumul nou format.



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public sau un drum cu acces public .

Accesul carosabil pe parcela va avea o latime de minim 3.00 m.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza in conformitate cu avizul serviciului de politie rutiera si a avizului CNAIR.

Aleile auto si pietonale din interiorul parcelelor, se vor realiza din dale prefabricate din beton montate pe pat de nisip. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepartarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi interioare ale fiecărei parcele.

3.6. Stationarea vehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea de locuri de parcare in incinta.

3.7. Inaltimea maxima a constructiilor

$H_{max} = 3 \text{ nivele supraterrane } S(D)+P+1+M$

Inaltimea maxima a cladirilor masurata la cornisa sau streasina nu va depasi 9 m – conform AVIZ DE OPORTUNITATE nr 64 din 11.08.2025

3.8 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii locale, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură rurală și va exprima caracterul programului (locuire) specific arhitecturii locale , proiectarea cladirilor cu destinatie rezidentiala se face conform GHIDULUI DE ARHITECTURA pentru incadrarea in specificul local din mediul rural ZONA CAMPIA TRANSILVANIEI.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cladirilor pot sa fie cu șarpantă- vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 30° și 60°, sau cu acoperis terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului de locuire.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului —țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperiș tip șarpanta (încălinate), tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau pvc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor stridente la toate elementele construcției.

3.9. Conditii de echipare edilitara

Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente din zonă prin extinderea acestora. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze naturale , telefonie-date și de energie electrică.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele din planul împrejurimilor sau a construcțiilor, fără afectarea circulației publice.

Fiecare parcela/lot va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior parcelei destinat colectării \ deșeurilor menajere.



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

Toate EXTINDERILE DE RETELE DE UTILITATI , BRANSAMENTE se realizeaza pe cheltuiala beneficiarilor

INSTALAȚIA ELECTRICĂ:

Furnizorul fiind S.C. *ELECTRICA – SUCURSALA TURDA*. Alimentarea cu energie electrică la o tensiune de utilizare a utilajelor și receptoarelor 380/220 V se va face prin prelungirea rețelei existente în imediata vecinătate, fie din strada TRANSILVANIEI . Pentru fiecare parcela/consumator propusă se consideră o putere instalată de 8 kw , respectiv simultan absorbită de 6 kw și un coeficient de simultaneitate pentru zonă de 0,6 rezultă o putere 201 kw.

Stâlpii nou propusi se vor amplasa pe terenul cu destinatia de drum de acces si vor fi din beton armat montati sau metalici , Amplasarea lor se face la 40m distanta unul de celalalt. De asemenea pe stâlpii de sustinere din beton armat sau metalici se vor monta și conductorii care alimenteaza corpurile de iluminat stradal. Pentru a se asigura fluxul de lumină stradală conform cerințelor *Normativului 17/2000* este nevoie ca montarea corpurilor de iluminat stradal sa se facă la o înălțime de cel puțin 8 m, iar distanța maximă admisibilă să fie de 40 m.

INSTALATIA DE GAZ:

Lungimea rețelei nou-create va fi de cca. 380 ml, furnizorul fiind S.C. *DELGAZ GRID – SUCURSALA TURDA*. S-a ales o distribuție de gaz ramificată, traseele vor fi pe cât posibil rectilinii, vor fi marcate prin inscripții sau prin aplicarea de plăcuțe indicatoare pe construcții și pestâlpii din vecinătate. Conducele de distribuție vor fi îngropate, iar traseul pe cât posibil să fie amplasat cât mai aproape de trotuar, pe mijlocul acestuia dacă este posibil. Instalația de gaz va fi executată conform *Normativului 16/1-2000*.

Conform avizului de principiu exista retea de gaze naturale pe strada Potaissa.

INSTALAȚIA DE APĂ:

Sistemul de alimentare cu apa se realizeaza din conducta aflata pe str TRANSILVANIEI .

Furnizorul fiind *COMPANIA DE APĂ ARIEȘ TURDA*. Conducta de distribuție care să alimenteze zona direct din rețea, conform STAS 695, 697, 1478/2002 a *Normativului 19* este de PE de 110 mm. Conducele de distribuție sunt pozate in pământ, sub adâncimea de îngheț de 1 m, iar traseul conductelor trebuie să respecte pe cât posibil marginea exterioară a trotuarului.

Adiacent terenului studiat exista o conducta de aducțiune apa potabila de 600mm care impune o zona de protectie sanitara de 10ml masurata de la generatoarele exterioare ale conductei.

INSTALAȚIA DE CANALIZARE:

Prin extinderea rețelei de canalizare PVC-KG o 250mm existentă pe str. TRANSILVANIA

3.10. Spații verzi

Pe fiecare lot , spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală a parcelei. Distanța minima de plantare pentru arbori este la 2,00m fata de limita de proprietate a parcelei (COD CIVIL art 613).

3.11. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre LOT 17-drum de acces vor respecta specificul zonei si se vor executa la limita loturilor spre strada. Acestea vor putea avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm , stalpi pana la inaltimea maxima totala de 2,20m și o parte transparentă a panourilor ornamentale montate intre stalpi, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Împrejmuirea poate sa fie dublata de gard viu cu crestere rapida. Este interzisă utilizarea de material plastic (policarbonat, Plexiglas, PVC, etc.) la panourile ornamentale .

Porțile de acces pe parcelă, amplasate in imprejmuirea de la strada, se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii fără a afecta spațiul public-lot 17-drum de acces . Portile de acces auto vor fi de minim 3,0m – recomandat 3,5m-4,50m iar cele de acces pietonal intre 1,00m-1,50m.

Împrejmuirea laterala si posterioara a loturilor nou formate se va realiza din materiale naturale



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul : Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru: Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

(lemn, metal, plasa de sarma,). Înălțimea maxima a imprejuririi laterale/posterioare nu va depăși 2.20 m.

Împrejuririle se vor putea dubla cu garduri vii atat cele dinspre strada cat si cele dintre proprietati/parcele.

4. POSSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. max = 30%

C.U.T.max=0,9

5. POSSIBILITATI DE MODIFICARE

Nu se recomanda modificarea reglementarilor din prezentul regulament .

B. UTR: IS - SERVICII, COMERT, LOCUIRE SEMICOLECTIVA - LOT 8

1.CARACTERUL ZONEI

Teritoriul destinat zonei de servicii, comert, locuire semicolectiva , in suprafata totala de 1465mp, cuprinde terenuri cu functiunea de arabil intravilan situate in interioru; zonei studiate , cu acces din drumul DN 76- str, TRANSILVANIEI si apoi din drumul nou propus.

Proprietar asupra terenului este persoana fizica.

functiunea dominanta: SERVICII, COMERT, LOCUIRE SEMICOLECTIVA cu max 4 apartamente

2.UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1. Utilizari admise: cladiri destinate serviciilor nepoluante – birouri , cabinete medicale , comert de toate categoriile pentru marfuri de utilizare zilnica, comert alimentar , alimentatie publica (restaurant , pizerie, patiserie, cofetarie), locuinte semicolective maxim 4 apartamente si anexe ale acestora : garaje la subsolul sau demisolul cladirii principale, filigorii , foisoare , imprejuririi , alei carosabile si pietonale , parcare , amenajari exterioare .

-constructii cu structuri de cazare turistica , prestari servicii.

- Scururi publice; Locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă;

- Constructii aferente echipării tehnico-edilitare;

- Căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

2.2. Utilizari admise cu conditionari Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor/constructiei , cu respectarea funcțiilor complementare, a 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 în regulament.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va prezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber conform NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT NP 064- 02 art. 2.2.2.c. – panta 20 grade – h perete min 1,50 m, panta 20-45 grade – h perete minim 1,20 m, panta peste 45 grade - h perete minim 1,00 m)

- spații verzi amenajate , parcare , locuri de joaca , terase exterioare pt alimentatie publica .

Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate vor fi condiționate de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD).

- Mic comerț alimntar si nealimentar cu marfa de folosinta zilnica dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 100mp.

- Micro producție (mici ateliere mestesugaresti prestator servicii si nepoluante) cât timp nu produce poluarea de niciun tip și dacă suprafața construita nu depășește 50 mp. Sa nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20 și să nu



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul : Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru: Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- Cazare turistica : apart-hotel, camere de inchiriat toate cu nr de paturi maxim 6/unitate locativa,
- Cladiri social medicale : camine pentru persoane varstnice sau camine de copii (case de tip familial) cu capacitate mica – pana la 10 locuri, gradinite-crese cu capacitate mica pana in 150mp suprafata utila ,
- Cladiri de birouri pentru activitati independente (sedii de firma, birou avocat, notar, de proiectare , cabinete medicale , salon de infrumusetare)care nu atrag trafic auto intens.

2.3. Utilizari interzise discoteca, club, unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat, unitati agro-zootehnice , adaposturi pentru animale mari , abatoare , statii de intretinere auto , depozit en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale re folosibile , platforme de pre colectare a deseurilor urbane , obtinerea cu constructii a perspectivelor pitoresti , orice lucrari de terasamente care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Sunt interzise:

- (1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale care depășesc suprafață de 50,00 mp Sc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 20, produc poluare;
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 20;
- (3) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor/imobilului având funcțiunea de circulație, holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.;
- (4) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- (5) Creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine) ;
- (6) Depozitare en-gros, depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini sau curățătorii chimice;
- (7) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (8) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- (9) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire

3.CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor

Se considera lot constructibil lotul propus prin prezenta parcelare : LOT nr 8 cu dimensiunile de 28,70m x51,06m

- are acces direct la un drum public-la lot 17
- suprafata parcelei este 1465 mp, nu se accepta dezmembrarea/parcelarea acestui lot.
- front la strada de minim 28,70 m
- adancimea lotului sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea lotului (51,06m)

Pentru acest UTR : IS se propune prin prezenta documentatie urbanistica urmatorul lot :

-1 LOT cu destinatia de SERVICII/COMERT/ LOCUINTE SEMICOLECTIVE :TOTAL 1526,5mp

Nu se accepta o noua parcelare a acestui lot.

Suprafete si proprietarii pentru lot



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

NR LOT	SUPRAFATA DE TEREN	PROPRIETAR
LOT 8	1465mp	FRINC ANA MARIA

3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

: avand in vedere forma si dimensiunile lotului nr 8, se propune pe acest lot o amplasare in sistem izolat a constructiilor/constructiei- prin respectarea prevederilor PUG-MIHAI VITEAZU .

- retragere 6m fata de drumul interior nou format pe laturile de vest si nord

3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- retragere minima de 5m fata de limita est a parcelei .

- retragere minima de 12,00m fata de limita sud a parcelei.

3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

-nu este cazul. Se propune o singura cladire amplasata izolat pe parcela

3.5. Conditii de acces si circulatii

ACCESELE AUTO SI PIETONALE pe parcele se realizeaza pe latura ingusta a lotului , de pe drumul nou format aflat in partea de vest a lotului.

Accesul carosabil pe parcela va avea o latime de minim 3.00 m.

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea de locuri de parcare in incinta astfel : 1 loc / apartament (4 locuri)

3locuri / zona de servicii/comert

Accesul strict pietonal pe parcela se poate realiza si pe latura de nord a lotului – pentru zona de comert/servicii.

Pentru zona de locuinte semicolective accesul locatarilor se realizeaza pe latura de vest a lotului .

Aleile auto si pietonale din interiorul parcelelor, se vor realiza din dale prefabricate din beton montate pe pat de nisip. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi interioare ale parcelei.

3.6. Stationarea vehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea de locuri de parcare in incinta.

3.7. Inaltimea maxima a constructiilor

H max = 3 nivele supraterrane S(D)+P+1+M

Inaltimea maxima a cladirilor masurata la cornisa sau streasina nu va depasi 9 m – conform AVIZ DE OPORTUNITATE nr 64 din 11.08.2025

3.8.Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii locale, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură rurală și va exprima caracterul programului –SERVICII/COMERT si se va incadra in specificul arhitecturii .

Se interzice realizarea de pașizi arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

Acoperişurile clădirilor pot sa fie cu şarpantă- vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 30° si 60°, sau cu acoperis terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului de servicii-comert

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului —ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperiş tip şarpanta (încălate), tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul sau pvc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor stridente la toate elementele construcţiei.

3.9. Conditii de echipare edilitara

Racorduri şi branşamente la reţelele edilitare existente din zonă prin extinderea acestora. Autorizarea executării construcţiilor este condiţionată de asigurarea racordării şi/sau branşării acestora la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare, gaze naturale , telefonie-date şi de energie electrică.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele din planul împrejuririlor sau a construcţiilor, fără afectarea circulaţiei publice.

Parcela/lotul nr 8 va fi prevăzut cu o platformă sau cu un spaţiu interior parcelei destinat colectării \ deşeurilor menajere.

Toate EXTINDERILE DE RETELE DE UTILITATI , BRANSAMENTE se realizeaza pe cheltuiala beneficiarilor

3.10. Spatii verzi

Spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală a parcelei. Distanţa minimă de plantare pentru arbori este la 2,00m fata de limita de proprietate a parcelei(COD CIVIL art 613).

3.11. Imprejmuiri

Imprejmuirile orientate spre LOT 17-drum de acces vor respecta specificul zonei si se vor executa la limita loturilor spre strada. Acestea vor putea avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm , stalpi pana la înaltimea maxima totala de 2,20m şi o parte transparentă a panourilor ornamentale montate între stalpi, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite pătrunderea vegetaţiei. Imprejmuirea poate sa fie dublata de gard viu cu crestere rapida. Este interzisă utilizarea de material plastic (policarbonat, Plexiglas, PVC, etc.) la panourile ornamentale .

Porţile de acces pe parcelă, amplasate în imprejmuirea de la strada, se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi fără a afecta spaţiul public-lot 17-drum de acces . Porţile de acces auto vor fi de minim 3,0m – recomandat 3,5m-4,50m iar cele de acces pietonal între 1,00m-1,50m.

Împrejmuirea laterala si posterioara a loturilor nou formate se va realiza din materiale naturale (lemn, metal, plasa de sarma,). Înălţimea maxima a imprejmuirii laterale/posterioare nu va depăşi 2.20 m.

Împrejmuirile se vor putea dubla cu garduri vii atat cele dinspre strada cat si cele dintre proprietati/parcele.

4.POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. max = 30%

C.U.T.max=0,9

5. POSIBILITATI DE MODIFICARE

Nu se recomanda modificarea reglementarilor din prezentul regulament de urbanism faza PUZ .



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 ,

C. UTR: C - CIRCULATII - LOT 17

1.CARACTERUL ZONEI

In interiorul terenului supus studiului se propune un DRUM DE ACCES care faciliteaza accesul la toate parcelele nou propuse.

Accesul la zona parcelata se realizeaza direct din str Transilvaniei DN 75 prin intermediul unui drum interior propus prin PUZ .

Drumul din interiorul zonei parcelate se doreste sa ramana in proprietatea beneficiarilor in cote parti ideale . Acest drum de acces deserveste accesul la toate parcelele propuse prin PUZ are un profil stradal de 9m din care : trotuare cu latimea de 1,50m pe ambele parti ale carosabilului si carosabil format din doua benzi de circulatie a cate 3m fiecare. In dreptul loturilor 1,2 latimea carosabilului este de 4m, respectiv 5,5m si tropuar pe o parte de 1m (trotuarul pe cealalta parte a drumului este existent fiind trotuarul drumului DN 75- str. TRANSILVANIA din dreptul terenului studiat prin PUZ. S-a ales aceasta varianta de rezolvare a accesului pentru loturile 1 si 2 datorita conditiilor impuse de C.N.A.I.R.

Pentru rezolvarea accesului la lotul 16 se propune un profil stradal al drumului de 4,00m carosabil si trotuar pe o latura cu latimea de 1m. S-a ales aceasta varianta de acces datorita faptului ca terenul cu nr cad 58645 in suprafata de 33.679mp aflat la sud de terenul reglementat prin PUZ apartine STATULUI ROMAN cu drept de administrare MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI INFRASTRUCTURII – concesionat pe o perioada de 49 de ani incepand cu 2019 , COMPANIEI NATIONALE DE CAI FERATE CFR S.A.

Teritoriul destinat zonei de circulatii-drum-strada interioara zonei parcelate , este in suprafata totala de 3839mp

-functiunea dominanta: CIRCULATII

2.UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1. Utilizari admise: Circulații rutiere și amenajări specific aferente: amenajari ale căilor de circulație, lucrări de sistematizare verticale, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră.

Circulații pietonale

Rigole carosabile

Rețelele edilitare și bransamente, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructura ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Acceses pe parcele individuale

2.2. Utilizari admise cu conditionari –nu sunt

2.3. Utilizari interzise – orice alt tip de amenajari care nu corespund celor admise

3.CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor

Se considera lot cu destinatia DRUM DE ACCES - LOT nr 17 cu latimea 9,00m

Suprafete si proprietarii pentru lot

NR LOT	SUPRAFATA DE TEREN	PROPRIETAR
LOT 17	3839mp	FRINC ANA MARIA 53% 2035/3839 ILEA VASILE STELIAN 47% 1804/3839

Se noteaza drept de trecere auto si pietonla precum si dreptul de a realiza lucrari de intretinere, modernizare, reparatii , realizare a drumului , lucrari de realizare de bransamente la utilitatile urbane pt proprietarii loturilor nou formate.

Toate lucrarile de amenajare a drumului LOT 17 se fac de catre beneficiari.



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

-nu este cazul

3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parceli

- nu este cazul

3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

-nu este cazul.

3.5. Conditii de acces si circulatii

ACCESELE AUTO SI PIETONALE pe parcela lot 17 se realizeaza pe latura de nord a lotului , direct din DN75 –str. TRANSILVANIEI

Staționarea autovehiculelor pe acest lot este interzisa .

3.6. Stationarea vehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea de locuri de parcare in incinta.

3.7. Inaltimea maxima a constructiilor

-nu este cazul

3.8.Aspectul exterior al constructiilor

-nu este cazul

3.9.Conditii de echipare edilitara

-nu este cazul

3.10. Spatii verzi

-nu este cazul

3.11.Imprejmui

-nu este cazul

4.POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. max = 0%

C.U.T.max=0,00

5. POSIBILITATI DE MODIFICARE

Nu se recomanda modificarea reglementarilor din prezentul regulament .

D. UTR: ZV - ZONA VERDE PUBLICA- LOT 18

1.CARACTERUL ZONEI

In interiorul terenului supus studiului se propune o parcela LOT 18 cu destinatia de ZONA VERDE PUBLICA . Se va amenaja un scuar (zona verde public) cu plantatii de specii autohtone precum ulm,carpen, stejar, castan, tei sau conifer (umbră, climă) și iarbă, amenajat pentru recreere și activități sportive și de agrement in suprafata de 1053 m, adica 5,54%, in cote parti 1052/1053 persoane fizice cu folosinta comuna si 1/1053 statul roman - domeniul public.

Aceasta parcela se amenajeaza in baza LEGII 24 /2007 art 18 cu un procent de POT=10 % cu constructii si dotari specifice zonei verzi:

-loc de joaca – 65mp – dale de cauciuc si elemente de joaca certificate EN 1176 – ISCIR

-pergola din lemn – 80mp

- groapa de nisip



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

- cismea apa potabila (2 buc)
- alei pietonale din dale vibropresate -200mp (19%din suprafata lotului)
- banci de lemn
- zona parcare – 65mp – 4 locuri de parcare .
- plantatii autohtone talie medie si mare
- gard viu de protectie perimetrala a lotului
- gazon 643mp (61% din suprafata lotului)

Accesul la zona verde publica se realizeaza pe latura de est si sud a parcelei.

Teritoriul destinat zonei verzi publice , este in suprafata totala de 1053mp

-functiunea dominanta: ZONA VERDE PUBLICA

2.UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1. Utilizari admise: Spații verzi și plantatii de arbori si arbusti de folosință generală, circulații pietonale-alei, 4 pocuri de parcare, mobilier urban, amenajări pentru loc de joaca și odihnă

2.2. Utilizari admise cu conditionari —Construcții și instalații aferente echipăriitehnico-edilitare-iluminat publoc , irigații

-Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran .

-Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

2.3. Utilizari interzise – -Orice alte utilizări decât cele enunțate la funcțiuni admise și funcțiuni cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei;

-Orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice si/sau intervenții care depreciază caracterul zonei;

-Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

-Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei;

- Funcțiuni de producție industrială sau agricolă (ex:grajduri de animale);

- Garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;

- Funcțiuni de creștere a animalelor, targuri de animale

- Depozite de hidrocarburi;

- Gropi de gunoi;

- Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;

- Exploatații agricole și altele asemenea;

- 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;

- Se interzice orice schimbări ale spațiilor verzi publice

- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

- Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

- Se interzice tăierea arborilor ce se vor planta în fâșia plantată fără autorizația autorității locale abilitate.

3.CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFORMARE

3.1. Caracteristici ale parcelelor

Se considera lot cu destinatia ZONA VERDE PUBLICA -LOT nr 18 cu latimea 20,58m si lungimea de



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

51.32m.

Nu se accepta dezmembrarea sau parcelarea acestui lot.

Suprafete si proprietarii pentru lot

NR LOT	SUPRAFATA DE TEREN	PROPRIETAR
LOT 18	1053mp	FRINC ANA MARIA 53% 558/1053 ILEA VASILE STELIAN 47% 494/1053 STATUL ROMAN 1/1053

Se noteaza drept de folosire comuna /ingrijire/intretinere/plantare/amenajare a acestui lot pt proprietarii loturile nou formate

Toate lucrarile de amenajare a lotului ZONA VERDE PUBLICA LOT 18 se fac de catre beneficiari.

3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- retragere 6m fata de drumul interior nou format pe laturile de est si sud

3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parceli

- retragere minima de 5m fata de limita nord a parcelei .

- retragere minima de 6,00m fata de limita vest a parcelei.

3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-Se propune o singura cladire – PERGOLA amplasata izolat pe parcela , care sa adaposteasca o groapa de nisip destinata copiilor.

- Se propune amenajarea unui loc de joaca in suprafata maxima de 65mp – executat din dale de cauciuc si elemente de joaca certificate 1176-ISCIR

3.5. Conditii de acces si circulatii

ACCESELE AUTO SI PIETONALE pe parcela lot 18 se realizeaza pe latura de est a lotului , direct din lot 17- drum . Se propune o suprafata de 200mp de alee pietonala executata din dale prefabricate vibropresate , montate pe pat de nisip. De-a lungul aleilor pietonale se vor monta banci din lemn+metal

3.6. Stationarea vehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a unui numar de 4 locuri de parcare in incinta. Suprafata destinata zonei parcarilor este de 65mp

3.7. Inaltimea maxima a constructiilor

-3m – PERGOLA , Suprafata acestei cladiri nu va depasi 80mp (7,6%)

3.8.Aspectul exterior al constructiilor

-constructie din structura de lemn cu respectarea specificului arhitecturii rurale.

3.9.Conditii de echipare edilitara

Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente din zonă prin extinderea acestora. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele din planul împrejurimilor sau a construcțiilor, fără afectarea circulației publice.

Parcela/lotul nr 18 va fi prevazut cu cosmele de apa , lampadare pentru iluminat stradal si cosuri de gunoi destinat colectării deșeurilor menajere.

Toate EXTINDERILE DE REȚELE DE UTILITATI , BRANSAMENTE se realizeaza pe cheltuiala beneficiarilor

3.10. Spatii verzi

-terenul ramnas liber de amenajari , in suprafata de 643mp (61%) se planteaza cu gazon si plantatii ornamentale de arbori si arbusti autohtoni de talie mica si mare . Plantarea arborilor se face in asa fel incat crengile sa nudepaseasca limitele terenului – lot 18.



DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Punct de lucru:Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 ,

3.11. Imprejmuiri

-Pe latura de nord si vest se poate executa o imprejmuire din stalpi metalici si plasa de sarma sau panouri din lemn .

-se propune dublarea gardului de pe latura de nord si latura de vest cu un gard viu ornaental .

-pe laturile de est si nord se propune doar imprejmuire din gard viu ornaental

4.POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. max = 10%

C.U.T.max=0,01

5. POSIBILITATI DE MODIFICARE

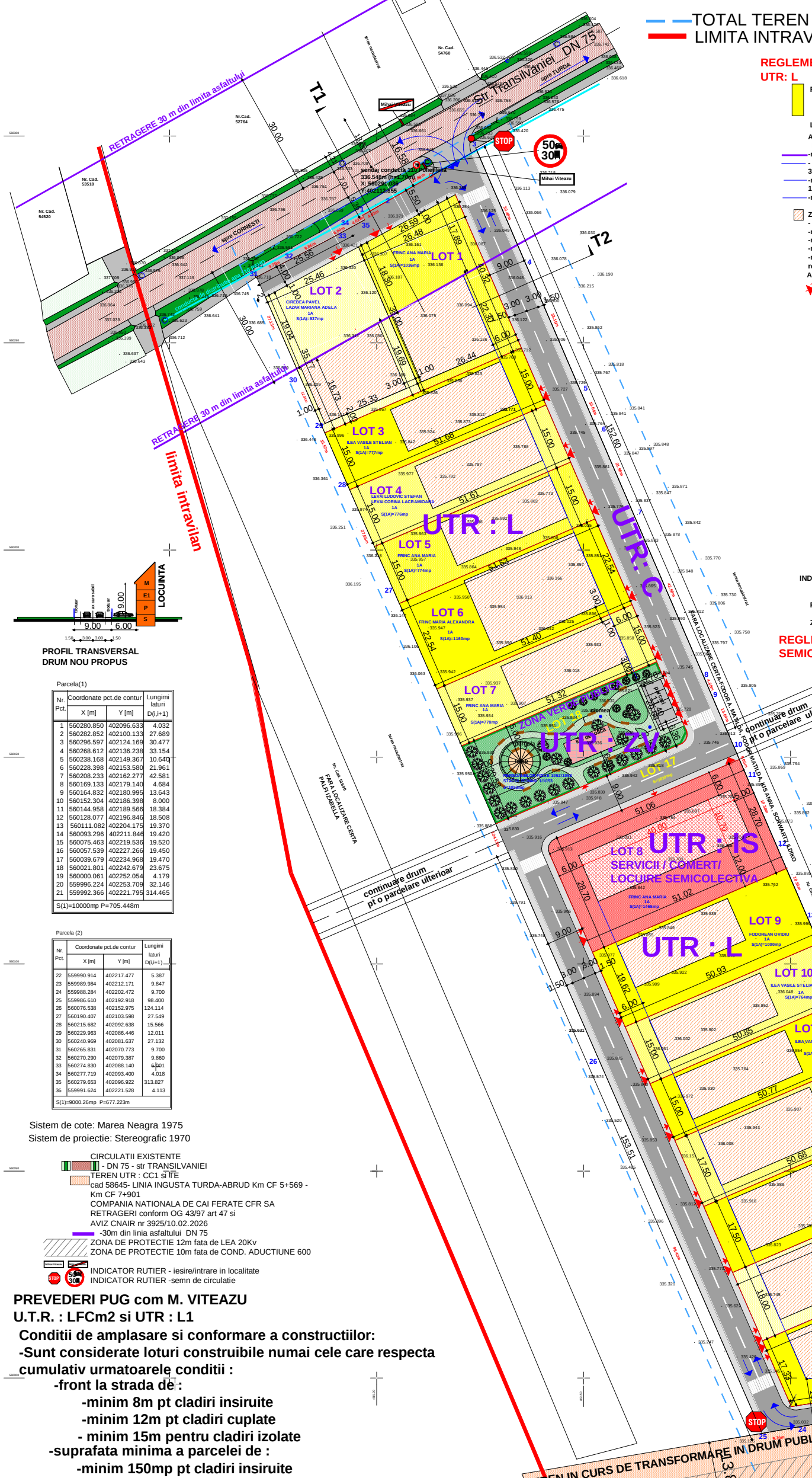
Nu se recomanda modificarea reglementarilor din prezentul regulament .

Intocmit: Arh. Urb. Daniela Adriana DUMITRIU



PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE TEREN
REGULAMENT DE CONSTRUIRE pentru ZONA REZIDENTIALA
com. MIHAI VITEAZU , sat MIHAI VITEAZU str TRANSILVANIEI nr FN

PLAN TOPOGRAFIC
Intravilan
scara 1:1000



REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA REZIDENTIALA
UTR: L

- FUNCTIUNEA PROPUA**
LOCUINTE UNIFAMILIALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , ANEXE pentru toate loturile
- Pentru loturile mai mari de 1000 mp se pot autoriza DOUA UNITATI LOCATIVE sau CLADIRI SEMICOLECTIVE (max 4 ap)
- AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE PARCELA**
RETRAGERI FATA DE DRUMURI
- retragere 30 m fata de linia asfalt DN 75 pt loturile 1 si 2
 - retragere 6,00m fata de drumul interior nou format pe laturile de est pentru loturile 1, 3, 4, 5, 6, 7
 - retragere 6,00m fata de drumul interior nou format pe latura de vest pentru loturile 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
 - retragere 6,00m fata de drumul nou format pe latura de sud pt loturile 15 si 16

- ZONA CONSTRUIBILA**
- in primul 35 m de la drumul nou format pentru loturile 3,4,5,6,7,9,10,11,12,13,14
 - retragere min 2,00m fata de limita posterioara sud ale parcelelor 1, 2
 - retragere min 5,00m fata de limita posterioara est a parcelei 15
 - retragere min 5,00m fata de limita posterioara nord a parcelei 16
 - retragere min 3,00m fata de o limita laterala a parcelor iar pe cealalta limita laterala se respecta prevederile CODULUI CIVIL (min 0,6m) pt loturile 3, 4, 5, 6, 7, 9,10,11, 12,13, 14
- ACCES PROPUSE**
- ACCESUL AUTO SI PIETONAL LA PARCELE SE REALIZEAZA PE LATURILE SCURTE ALE LOTURILOR

OBSERVATII	SUPRAFATA	NR LOT NOU FORMAT	PROPRIETAR
CF nou -	1036mp	LOT 1	FRINC ANA MARIA
CF nou -	937mp	LOT 2	CIREBEA PAVEL
CF nou -	777mp	LOT 3	LAZAR MARIANA ADELA
CF nou -	776mp	LOT 4	ILEA VASILE STELIAN
CF nou -	774mp	LOT 5	LEVAI LUDOVIC STEFAN
CF nou -	1160mp	LOT 6	LEVAI CORINA LACRAMIOARA
CF nou -	770mp	LOT 7	FRINC ANA MARIA
CF nou -	1000mp	LOT 9	FODOREAN OVIDIU
CF nou -	764mp	LOT 10	ILEA VASILE STELIAN
CF nou -	763mp	LOT 11	ILEA VASILE STELIAN
CF nou -	888mp	LOT 12	ILEA VASILE STELIAN
CF nou -	885mp	LOT 13	ILEA VASILE STELIAN
CF nou -	912mp	LOT 14	ILEA VASILE STELIAN
CF nou -	672mp	LOT 15	FRINC ANA MARIA
CF nou -	529mp	LOT 16	CHIRITESCU MAGELLAN
			CHIRITESCU ROXANA MARIA
TOTAL SUPRAFETE		12643mp	
LOTURI : UTR : L			

INDICATORI URBANISTICI propusi
P.O.T. max =30%
C.U.T.max=0,9
REGIM DE INALTIME D+P+1+M
(H max=9,00m la streasina)- conf AV. OPORTUNITATE
ZONA VERDE : 35%

REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA SERVICII/COMERT/LOCUIRE
SEMICOLECTIVA UTR: IS

- FUNCTIUNEA PROPUA**
SERVICII, COMERT, LOCUINTE SEMICOLECTIVE (max 4 ap)
- AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE PARCELA**
RETRAGERI FATA DE DRUMURI
- retragere 6,00m fata de drumul interior nou format pe laturile de nord si vest

- ZONA CONSTRUIBILA**
- retragere min 5,00m fata de limita est a parcelei
 - retragere min 12,00m fata de limita sud a parcelei.

OBSERVATII	SUPRAFATA	NR LOT NOU FORMAT	PROPRIETAR
CF nou -	1465mp	LOT 8	FRINC ANA MARIA
TOTAL SUPRAFATA		1465mp	
LOT : UTR : IS			

INDICATORI URBANISTICI propusi
P.O.T. max =30%
C.U.T.max=0,9
REGIM DE INALTIME D+P+1+M
(H max=9,00m la streasina)- conf AV. OPORTUNITATE
ZONA VERDE : 30%

REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA VERDE : UTR: ZV

- FUNCTIUNEA PROPUA**
ZONA VERDE PUBLICA
- LOC DE JOACA 65mp- DALE CAUCIUCATE SI ELEMENTE DE JOACA
 - CERTIFICATE EN 1176-ISCIR
 - PERGOLA LEMN - 80mp (7,6%)
 - GROAPA NISIP
 - CISEMA APA POTABILA (2 buc)
 - ALEI PIETONALE DALE VIBROPRESATE 200mp (19%)
 - BANCHI LEMN
 - PLANTATI AUTOHTONE TALIE MEDIE SI MARE
 - GARD VIU DE PROTECTIE A PERIMETRULUI TERENULUI
 - ZONA VERDE GAZON 643mp (61%)

OBSERVATII	SUPRAFATA	NR LOT NOU FORMAT	PROPRIETAR
CF nou -	1053mp	LOT 18	FRINC ANA MARIA 53%:558/1053
			ILEA VASILE STELIAN 47%:494/1053
			STATUL ROMAN : 1/1053
TOTAL SUPRAFATA		1053mp	
LOT : UTR : ZV			

INDICATORI URBANISTICI propusi
P.O.T. max =10%
C.U.T.max=0,01
REGIM DE INALTIME P (H max=3,00m la streasina)

REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CIRCULATII : UTR: C

DRUM PROPOS IN INTERIORUL ZONELOR PARCELATE
SECTIUNE DRUM 9,00m
TOTAL SUPRAFATA DRUM = 3839mp
TROTUARE =1332mp (latime trotuar 1,50m)
CAROSABIL =2507mp (latime carosabil 6,00m)
2 benzi de circulatie de 3,00m

OBSERVATII	SUPRAFATA	NR LOT NOU FORMAT	PROPRIETAR
CF nou -	3839mp	LOT 17	FRINC ANA MARIA 53%:2035/3839
			ILEA VASILE STELIAN 47%:1804/3839
TOTAL SUPRAFATA		3839mp	
LOT : UTR : C			

INDICATORI URBANISTICI propusi
P.O.T. max =0%
C.U.T.max=0,00

Parcela(1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	560280.850	402096.633	4.032
2	560282.852	402100.133	27.689
3	560296.597	402124.169	30.477
4	560268.612	402136.238	33.154
5	560238.168	402149.367	10.670
6	560228.398	402153.580	21.961
7	560208.233	402162.277	42.581
8	560169.133	402179.140	4.684
9	560164.832	402180.995	13.643
10	560152.304	402186.398	8.000
11	560144.958	402189.566	18.284
12	560128.077	402196.846	18.508
13	560111.082	402204.175	19.370
14	560093.296	402211.846	19.420
15	560075.463	402219.536	19.520
16	560057.539	402227.266	19.450
17	560039.679	402234.969	19.470
18	560021.801	402242.678	23.675
19	560000.061	402252.054	4.179
20	559996.224	402253.709	32.146
21	559992.366	402221.795	314.465
S(1)=10000mp P=705.448m			

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
22	559990.914	402217.477	5.387
23	559989.984	402212.171	9.847
24	559988.284	402202.472	9.700
25	559986.610	402192.918	98.400
26	560076.538	402152.975	124.114
27	560190.407	402103.598	27.549
28	560215.682	402092.638	15.566
29	560229.963	402086.446	12.011
30	560240.969	402081.637	27.132
31	560265.831	402070.773	9.700
32	560270.290	402079.387	9.860
33	560274.830	402088.140	4.601
34	560277.719	402093.400	4.018
35	560279.653	402096.922	313.827
36	559991.624	402221.528	4.113
S(1)=9000.26mp P=677.223m			

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

CIRCULATII EXISTENTE
- DN 75 - str TRANSILVANIEI
- TEREN UTR : CC1 si TE
- cad 58645- LINIA INGUSTA TURDA-ABRUD Km CF 5+569 - Km CF 7+901

COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR SA
RETRAGERI conform OG 43/97 art 47 si
AVIZ CNAIR nr 3925/10.02.2026

-30m din linia asfaltului DN 75

ZONA DE PROTECTIE 12m fata de LEA 20kv
ZONA DE PROTECTIE 10m fata de COND. ADUCTIUNE 600

INDICATOR RUTIER - iesire/intrare in localitate
INDICATOR RUTIER -semn de circulatie

PREVEDERI PUG com M. VITEAZU
U.T.R. : LFCm2 si UTR : L1

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:
-Sunt considerate loturi construibile numai cele care respecta cumulativ urmatoarele conditii :
-front la strada de:
-minim 8m pt cladiri insiruite
-minim 12m pt cladiri cuplate
- minim 15m pentru cladiri izolate
-suprafata minima a parcelei de :
-minim 150mp pt cladiri insiruite
-minim 300mp pt cladiri cuplate
- minim 500mp pentru cladiri izolate
-adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

INDICATORI URBANISTICI
-REGIM DE INALTIME : D+P+1+M (max 9 m la streasina)
-P.O.T.max= 30%
-C.U.T. max=0,9

SC DARHCAD PROIECT SRL
C.U.I. 35351284 J 12/3852/22.12.2015
ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA NR 3643
SEDIUL :TURDA , str. AGRICULTURII nr 24A , tel 0722589921
PUNCT DE LUCRU :TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 ap 14

Proiectul -partea de urbanism- este proprietatea intelectuala a arh. Daniela Dumitriu si intra sub incidenta Legii nr 8 / 1996 privind dreptul de autor.

SEF PROIECT	ARH. Daniela DUMITRIU
PROIECTOR URBANISM	ARH. Daniela DUMITRIU
DESENAT	ARH. Daniela DUMITRIU

BENEFICIAR:
FRINC ANA MARIA, FRINC MARIA ALEXANDRA, FODOREAN OVIDIU, CHIRITESCU MAGELLAN , CHIRITESCU ROXANA MARIA, CIREBEA PAVEL, LAZAR MARIANA ADELA, ILEA VASILE STELIAN, LEVAI LUDOVIC STEFAN , LEVAI CORINA LACRAMIOARA,

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE TEREN
REGULAMENT DE CONSTRUIRE
pentru ZONA REZIDENTIALA**

TITLU PROIECT:
TITLU PLANSA:
ADRESA LUCRARE:

PROIECT NR:
04

FAZA:

P.U.Z.

PLANS NR: U

Data:
Semnatura:
Stampila BCPI

Executant: Pasco Alexandru
Aut.seria RO-AB-F, Nr 0247
Data: Ianuarie 2025

Beneficiar:FRINC ANA-MARIA