

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

Urcan Remus Cristian, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Turda, satul , sectorul , cod postal , str. Sterca Solutiu, nr. 3, bl. , sc. , et. , ap. 1, telefon 0745366267, email cristian.urcan@sqma.ro,

SIMON SIMION, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Feleacu, satul Feleacu, sectorul , cod postal , str. Sterca Principala, nr. 131, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0745366267, email cristian.urcan@sqma.ro,

inregistrata la nr. CAZ/60/2025 din 19-09-2025

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

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL FAVORABIL CU CONDIȚII

pentru Planul urbanistic zonal pentru: INTOCMIRE PUZ IN CONDITIILE LEGII NR.350/2001, ACTUALIZATA

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Feleacu, identificat prin numarul cadastral 51366, avand suprafata de 13617 m²

Inițiator: Urcan Remus Cristian

Inițiator: SIMON SIMION

Proiectant: SQM ARCHITECTURE SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: ION-CRISTIAN BANUT

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: Amplasamentul studiat se situează în intravilanul satului Feleacu, comuna Feleacu, județul Cluj, în partea nordică a satului Feleacu – identificat prin numărul cadastral 51366, având o suprafața de 13617,0 mp. Imobilul se află în afara zonelor de protecție a valorilor istorice arhitecturale și urbanistice si/sau ale naturii și este delimitat de: drumuri locale la nord, est și vest și respectiv parcelă necadastrată la sud.

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

UTR: UTR 10A - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare - zona rezidențială cu clădiri de tip rural cu condiții speciale de fundare;

regim de construire: deschis;

funcțiuni predominante: locuire;

H maxim in niveluri: 3;

H maxim in metri (la coamă): -;

H maxim in metri (la cornișă): -;

retragerea minimă față de aliniament: conform țesutului existent;

retragere minime față de limitele laterale: conform Codului civil;

retragere minime față de limitele posterioare: conform Codului civil;



POT max: 30%;

CUT max: -;

Circulații și accese: din drumuri comunale existente modernizate la Nord, Est și Vest;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: există rețele în zonă;

Energie electrică: există rețele în zonă;

Canalizare: -;

Încălzire: există rețele în zonă

Prevederi P.U.Z. propuse:

UTR: UTR LMPrb* - Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare UTR S_ISa - Subzona pentru instituții publice, servicii de interes general și funcțiuni administrative UTR S_Va* - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, UTR Ccr – Subzona pentru căi de comunicație rutieră;

Regim de construire: deschis;

Funcțiuni predominante: locuire;

H maxim în niveluri: S+D+P - UTR LMPrb* și UTR S_ISa;

H maxim în metri (la coamă): corespunde unui plan paralel cu versantul situat la 6 m de acesta (măsurat perpendicular);

H maxim în metri (la cornișă): -;

retragerea minimă față de aliniament: - 1,0 m (UTR LMPrb*) - 3,0 m (UTR S_ISa);

retragere minime față de limitele laterale: 3,0 m;

retragere minime față de limitele posterioare: 6,0 m;

POT max: 30% - UTR LMPrb*, 40% - UTR S_ISa 5% - S_Va*;

CUT max: 0.6 UTR LMPrb* 1,2 UTR S_ISa 0.1 UTR S_Va*;

circulații și accese: din drumuri comunale existente modernizate la Nord, Est și Vest;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: se va realiza prin extensia și optimizarea rețelei existente;

Energie electrică: se va realiza prin extensia și optimizarea rețelei existente;

Canalizare: se va realiza prin extensia și optimizarea rețelei existente;

Încălzire: se va realiza prin extensia și optimizarea rețelei existente.

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

În urma ședinței comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 2025-07-17 **se avizează FAVORABIL CU CONDIȚII PLANUL URBANISTIC ZONAL.**

Condițiile sunt următoarele:

respectarea măsurilor sugerate prin Expertiza geotehnică, în condițiile instabilității mari, la alunecare, a versantului

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. CU/1607/2025 din 2025 emis de Consiliul Județean Cluj.

Arhitect-Şef,

Întocmit,