



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA BONȚIDA



Bonțida, Str. Mihai Eminescu, Nr. 446, Jud. Cluj, Cod 407105
Telefon/ Fax 0264/262259, 0264/262290
E-mail : primariabontida@yahoo.com

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
„ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN,
REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE,
AMENAJĂRI EXTERIOARE”



Consiliul local al comunei Bontida, întrunit în ședința ordinară din 25.07.2025.

Având în vedere inițiativa primarului comunei Bontida prin expunerea de motive la proiectul de hotărâre;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 98/29.11.2022 eliberat de Primăria Comunei Bontida;

Având în vedere cererea nr. prin care S.C. Raansa Invest S.R.L. solicită avizarea și ulterior aprobarea Planului Urbanistic pentru „ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE”.

Având în vedere avizele obținute și studiile întocmite: studiul geotehnic, ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Având în vedere Avizul favorabil al arhitectului sef al judetului nr. 27/21.05.2025

Având în vedere Nota de Fundamentare întocmită;

Având în vedere dispozițiile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 cuprinzând Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

Având în vedere dispozițiile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul reactualizată;

Având în vedere Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic pentru Zona Construită Protejată;

Având în vedere dispozițiile Hotărârii de Guvern nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile Legii privind normele de tehnică legislativă nr.24/2000 cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 133 și art. 134 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din data de 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

Ținând cont de prevederile art. 129 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din data de 3 iulie 2019 privind Codul administrative.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic pentru „ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE”, beneficiar S.C. Raansa Invest S.R.L.

Suprafața terenului studiat prin PUZ este de 94692 mp detinut de Raansa Invest S.R.L.;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- Teren situat în intravilan,

UTR Pi zona unităților economice industriale:

- regim de construire: izolat

- funcțiuni predominante: activități economice,

- H maxim: 15,00 m (la streșină), 20,0 (la cornișă)

S+P+3+Er / D+P+3+Er

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi după cum urmează:

POT maxim = 30%, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, POT- ul maxim inițial de 30% poate crește până la POT maxim = 60 %, din considerente de construire ecologică / susținerea economiei locale, prin cumularea POT-ului maxim inițial de 30% cu următoarele procente, toate fiind calculate la suprafața parcelei :

+5%, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%

SAU

+10%, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%

+5%, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calcul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+5%, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;

+15% pentru construcțiile unde se stabilește sediul social / punct de lucru;

Pentru industrii, POT maxim poate fi crescut prin îndeplinirea criteriilor de mai sus, dar nu mai mult de POT maxim = 50%.

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) va fi după cum urmează:



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA BONȚIDA



Bonțida, Str. Mihai Eminescu, Nr. 446, Jud. Cluj, Cod 407105
Telefon/ Fax 0264/262259, 0264/262290
E-mail : primariabontida@yahoo.com

CUT maxim = 0.5, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, CUT - ul maxim inițial de 0.5 poate crește până la CUT maxim = 1,2 din considerente de construire ecologică / susținerea economiei locale, prin cumularea CUT – ului maxim inițial de 0.5 cu următorii indici, toți fiind calculați la suprafața parcelei.

+0.2, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%

SAU

+0.3, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%

+0.2, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calcul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+0.1, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;

+0.4, pentru construcțiile unde se stabilește sediul social / punct de lucru;

- retragerea minimă față de aliniament – 50,0 m față de marginea părții carosabile a DN 1C

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – $\frac{1}{2}$ din h dar nu mai puțin de 6,0 m, respectiv h construcție dar nu mai puțin de 10,0 m

- circulații și accese - se realizează din drumul național prin intermediul unei benzi rutiere paralele cu drumul național

- echipare tehnico-edilitară – prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă

Art.2 Valabilitatea prezentei documentații de urbanism este de 10 ani de la data aprobării;

Art.3 Copie după prezenta hotărâre va fi comunicată:

a) Instituției Prefectului Județului Cluj;

b) Primarului Comunei Bontida;

c) Direcția Arhitectură și Urbanism;

d) O.C.P.I.;

e) S.C. Raansa Invest S.R.L.;

Art.4 Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată de Directia Arhitectura si Urbanism.

Aducerea la cunostința cetățenilor a prezentei hotărâri va fi asigurată de Centrul de Informații pentru Cetățeni.

Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Cluj;
- Primarului
- Cetățenilor comunei Bontida prin afisare la sediul primăriei.

Hotărârea a fost adoptată cu __ voturi „pentru”, __ „împotrivă”, __ „abțineri”, fiind prezenți __ consilieri locali din cei 13 care alcătuiesc Consiliul Local Bontida.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

✍!

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL
Fechete Vasile Adrian

✍



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA BONȚIDA**



Bonțida, Str. Mihai Eminescu, Nr. 446, Jud. Cluj, Cod 407105
Telefon/ Fax 0264/262259, 0264/262290
E-mail : primariabontida@yahoo.com

Nr. 4827 / 22.07.2025

NOTĂ DE JUSTIFICARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă pentru „ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE” generat de imobilul identificat prin nr. cadastral 50362, 50370, 54228, 55688, 55689 UAT Bonțida.

BENEFICIAR: S.C. RAANSA INVEST S.R.L

PROIECTANT: S.C. Dor Consult S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vass Csilla

Solicitantul a întocmit și a prezentat spre aprobare Planul Urbanistic de Zonă pentru „ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE” generat de imobilul identificat prin nr. cadastral 50362, 50370, 54228, 55688, 55689 UAT Bonțida.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ: Teritoriul studiat este amplasat în intravilanul satului Bonțida, comuna Bonțida. Zona reglementată se constituie din terenul aflat în proprietate privată și situat adiacent drumului național și a căii ferate. Suprafața totală studiată prin PUZ este de 94692 mp.

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

- Teren situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul localității;
- Zona situată în intravilan – UTR S Zona servicii;
- UTR Ccf Zona căilor de comunicație feroviară și amenajărilor aferente;

Prevederi P.U.Z. propuse:

- Teren situat în intravilan,
- UTR Pi zona unităților economice industriale:
- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: activități economice,
- H maxim: 15,00 m (la streășină), 20,0 (la cornișă)
- S+P+3+Er / D+P+3+Er

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi după cum urmează:

POT maxim = 30%, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, POT- ul maxim inițial de 30% poate crește până la POT maxim = 60 %, din considerente de construire ecologică / susținerea economiei locale, prin cumularea POT-ului maxim inițial de 30% cu următoarele procente, toate fiind calculate la suprafața parcelei :

+5%, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%

SAU

+10%, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%

+5%, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calcul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+5%, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;

+15% pentru construcțiile unde se stabilește sediul social / punct de lucru;

Pentru industrii, POT maxim poate fi crescut prin îndeplinirea criteriilor de mai sus, dar nu mai mult de POT maxim = 50%.

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) va fi după cum urmează:

CUT maxim = 0.5, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, CUT - ul maxim inițial de 0.5 poate crește până la CUT maxim = 1,2 din considerente de construire ecologică / susținerea economiei locale, prin cumularea CUT – ului maxim inițial de 0.5 cu următorii indici, toți fiind calculați la suprafața parcelei.

+0.2, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%

SAU

+0.3, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%

+0.2, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calcul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+0.1, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;

+0.4, pentru construcțiile unde se stabilește sediul social / punct de lucru;

- retragerea minimă față de aliniament – 50,0 m față de marginea părții carosabile a DN 1C

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – $\frac{1}{2}$ din h dar nu mai puțin de 6,0 m, respectiv h construcție dar nu mai puțin de 10,0 m

- circulații și accese - se realizează din drumul național prin intermediul unei benzi rutiere paralele cu drumul național

- echipare tehnico-edilitară – prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă

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 infrastructuri tehnico-edilitare se poate realiza și distinct,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA BONȚIDA



Bonțida, Str. Mihai Eminescu, Nr. 446, Jud. Cluj, Cod 407105
Telefon/ Fax 0264/262259, 0264/262290
E-mail : primariabontida@yahoo.com

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 si art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are se 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.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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.

Având în vedere aceste aspecte se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă comandat de către S.C. RAANSA INVEST S.R.L și executat de către S.C. Dor Consult S.R.L. pentru „ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE”

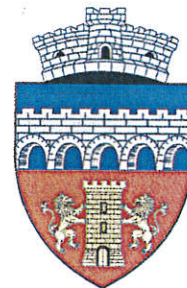
Față de cele arătate, supun aprobării supun aprobării Proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR
Cărhaț Aurel Emil





**ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA BONȚIDA**



Bonțida, Str. Mihai Eminescu, Nr. 446, Jud. Cluj, Cod 407105
Telefon/ Fax 0264/262259, 0264/262290
E-mail : primariabontida@yahoo.com

Nr. 4826 / 22.07.2025

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă pentru „ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE” generat de imobilul identificat prin nr. cadastral 50362, 50370, 54228, 55688, 55689 UAT Bonțida
BENEFICIAR: S.C. RAANSA INVEST S.R.L
PROIECTANT: S.C. Dor Consult S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vass Csilla

Solicitantul a întocmit și a prezentat spre aprobare Planul Urbanistic de Zonă pentru „ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REPARCELARE ȘI CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE” generat de imobilul identificat prin nr. cadastral 50362, 50370, 54228, 55688, 55689 UAT Bonțida.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ: Teritoriul studiat este amplasat în intravilanul satului Bonțida, comuna Bonțida. Zona reglementată se constituie din terenul aflat în proprietate privată și situat adiacent drumului național și a căii ferate. Suprafața totală studiată prin PUZ este de 94692 mp.

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

- Teren situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul localității;
- Zona situată în intravilan – UTR S Zona servicii;
UTR Ccf Zona căilor de comunicație feroviară și amenajărilor aferente;

Prevederi P.U.Z. propuse:

- Teren situat în intravilan,
- UTR Pi zona unităților economice industriale:
- regim de construire: izolat
 - funcțiuni predominante: activități economice,
 - H maxim: 15,00 m (la streșină), 20,0 (la cornișă)
- S+P+3+Er / D+P+3+Er

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi după cum urmează:

POT maxim = 30%, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, POT- ul maxim inițial de 30% poate crește până

la POT maxim = 60 %, din considerente de construire ecologică / susținerea economiei locale, prin cumularea POT-ului maxim inițial de 30% cu următoarele procente, toate fiind calculate la suprafața parcelei :

+5%, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%

SAU

+10%, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%

+5%, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calcul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+5%, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;

+15% pentru construcțiile unde se stabilește sediul social / punct de lucru;

Pentru industrii, POT maxim poate fi crescut prin îndeplinirea criteriilor de mai sus, dar nu mai mult de POT maxim = 50%.

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) va fi după cum urmează:

CUT maxim = 0.5, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, CUT - ul maxim inițial de 0.5 poate crește până la CUT maxim = 1,2 din considerente de construire ecologică / susținerea economiei locale, prin cumularea CUT – ului maxim inițial de 0.5 cu următorii indici, toți fiind calculați la suprafața parcelei.

+0.2, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%

SAU

+0.3, pentru construcții certificate BREEM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%

+0.2, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calcul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+0.1, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;

+0.4, pentru construcțiile unde se stabilește sediul social / punct de lucru;

- retragerea minimă față de aliniament – 50,0 m față de marginea părții carosabile a DN 1C

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – ½ din h dar nu mai puțin de 6,0 m, respectiv h construcție dar nu mai puțin de 10,0 m

- circulații și accese - se realizează din drumul național prin intermediul unei benzi rutiere paralele cu drumul național

- echipare tehnico-edilitară – prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă

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 infrastructuri tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA BONȚIDA



Bonțida, Str. Mihai Eminescu, Nr. 446, Jud. Cluj, Cod 407105
Telefon/ Fax 0264/262259, 0264/262290
E-mail : primariabontida@yahoo.com

executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2¹) din Legea nr.50 / 1991 si art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are se 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.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului raport, în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. si 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 D.T.A.C.

Prezentul raport poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Analizând proiectul de hotărâre cu titlul mai sus menționat consider oportună adoptarea acestuia.

CONSILIER URBANISM
ing. Rogoian Vasile

