



Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **RUS COSMIN IOAN**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul, sectorul ..., cod poștal, str. Mehedinti nr. 86, bl., sc., et., ap. 16, telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată la nr. 45988 din 19.12.2019, pentru avizare documentație P.U.D. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 16.01.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr.33..... din 17-02-2020

pentru **Plan Urbanistic de Detaliu** pentru CONSTRUIRE CASA DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciară nr.57253 Gilău

Inițiator: Rus Cosmin Ioan

Proiectant: SC CMM Arhitect S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Marina Ștefan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: Amplasamentul este situat în Comuna Gilău, localitatea Gilău. Zona reglementată se constituie din terenul aflat în proprietate privată conform extrasului de carte funciară nr. 57253 Gilău. Suprafața totală studiată prin PUD este de 2100 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- Teren situat în intravilan, în Zona recreere, sport și agrement, subzona agrement UTR Pa1
- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: agrement
- H maxim = P+E+M
- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,5
- retragerea minimă față de aliniament = conform aviz CNAIR
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 1/2 din h la cornișă dar nu mai puțin de 3 m
- retrageri minime față de limitele posterioare = minim 1/2 din h la cornișă dar nu mai puțin de 3 m

Prevederi P.U.D. propuse:

- Teren situat în intravilan, în Zona recreere, sport și agrement, subzona agrement UTR Pa1
- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: agrement
- H propus = P+E
- POT maxim = 40% POT propus = 6,98%
- CUT maxim = 0,5 CUT propus = 0,09
- retragerea minimă față de aliniament = 112 m
- retrageri minime față de limitele laterale = 5,50 m față de limita nord vest, 7,60 m față de limita sud est
- retrageri minime față de limitele posterioare = 48,83 m
- circulații și accese: se realizează din drumul național conform condițiilor impuse de administrator prin aviz

- echipare tehnico-edilitara: prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă sau în sistem local

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2[^]1) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care 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 16.01.2020 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fara conditii. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD 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.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 146 din 09.07.2019 emis de Primarul Comunei Gilău.

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu Daniel SALANȚĂ



Șef serviciu S.U.A.T.: NONN TIBOR
Întocmit: RUSU SANDA DANIELA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA GILAU
Nr.6662 din 09.07.2019

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.146 din 09.07.2019

**În scopul: - ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA,
IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Ca urmare a Cererii adresate de catre Rus Comin Ioan si Rus Emanuela cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str.Mehedinti, nr.86, ap.14, cod poștal: -, telefon/fax: - , e-mail: -, înregistrată la nr.6662 din 10.06.2019,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, satul Gilau, str.DN1-E60, Fn, cod poștal 407310, identificat prin extras CF nr.57253, nr.cad.57253/Gilau și prin plan de încadrare în zonă sc. 1:5000, plan de situație sc. 1:500;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.185/1999 faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Gilau nr.67/08.12.1997, prelungită prin hotărârea Consiliului Local Gilau nr.65/18.06.2013, HCL nr.103/15.12.2015 si HCL nr.200/13.12.2018.

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:

- 1.1. În conformitate cu prevederile PUG Comuna Gilau, Localitatea Gilau imobilul este situat în intravilanul Comunei Gilau, localitatea Gilau.
- 1.2. Imobilul este proprietate privată conform extras CF nr.57253, nr.cad.57253/Gilau.
- 1.3. Servituti
- 1.3.1. Servituți care afectează terenul- nu e cazul
- 1.3.2. Dreptul de preemțiune - nu e cazul
- 1.3.3. Zona de recreere sport si agrement-subzona agrement.
- 1.4. Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice-nu e cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- 2.1. Folosința actuală: faneata, arabil, neproductiv conform CF nr.57253, nr.cad.57253/Gilau.
 - 2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: zona de recreere sport si agrement-subzona agrement;
- utilizări permise: se vor autoriza lucrari de construire si reamenajare a spatiilor existente care au ca efect ameliorarea conditiilor de cazare, reabilitarea, conservarea si protectia mediului inconjurator(vestiare, grupuri sociale, colectare si evacuare a reziduurilor, canalizare menajera si pluviala), in zona motelului respectiv trubune, parcari, vestiare si grupuri sociale in zona terenului de sport.
- utilizari permise cu conditii: se vor aproba constructii noi cu scop turistic, pentru turism individual, la grup sau organizat, numai ulterior elaborarii unui PUD pentru fiecare unitate teritoriala de referinta specifica si in special pentru zona lacului de acumulare si motel, care prevedea existenta privind combaterea si evitarea poluarii lacului Gilau, inclusiv prin stabilirea numarului maxim admis de locuri in unitatile de cazare si alimentatie publica.
- utilizări interzise: schimbarea destinației construcțiilor turistice existente, construcții industriale sau agricole de orice natura, construcții de locuințe cu caracter permanent, accesul necontrolat al turistilor

pe malul lacului, organizarea de tabere de rulote sau corturi in locuri in care nu se preved asemenea functiuni.

2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Gilau.

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC: S = 2.100 mp; UTR= Pa1

Se propune: elaborare PUD si construire casa de vacanta P+E, imprejmuire, bazin vidanjabil, racorduri si bransamente la utilitati.

D.T.A.C. va cuprinde solutiile noi de asigurare, bransare si racordare a imobilelor propuse la infrastructura edilitara existenta in zona, fiind in acest scop prezentat un plan privind constructiile edilitare(subterane/supraterane) intocmit pe suportul topografic vizat de OCPI care sa cuprinda amplasarea traseele, dimesniunile cota de nivel, s.a.m.d. redactat la scara 1:500, sau 1:100, insotit de avizele de racordare/bransare la infrastructura edilitara existenta in zona.

Prin grija beneficiarului si autoritatii publice locale se va asigura consultarea populatiei conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

3.1. Restrictii impuse: - nu e cazul.

3.2. Obligatii/constrângerii de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: - se va respecta avizul CNAIR.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: - distanta între constructii si limita de proprietate va fi de cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa a constructiei, dar nu mai puțin de 3 m.

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, dupa caz: - constructiile noi autorizate vor fi executate cu finisaje exterioare de calitate superioara; acoperisul din invelitoare de calitate superioara(tabla obisnuita, zincata este exclusa); nu se vor autoriza constructii cu acoperis terasa integral; podurile vor fi proiectate pentru mansarda.

(iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri): - regim maxim de înaltime(P+1E+M); regim de înaltime propus P+E.

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT); raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: POT max.=40%; CUTmax.=0,5.

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): - nu e cazul.

3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicatii, transport urban etc.): - există rețele de energie electrică, gaze naturale, telefonie. Utilitățile se vor asigura prin racord/bransament la rețelele existente. Alimentarea cu apa se va face sistem local(put forat), iar evacuarea apelor uzate si menajere se va face într-un bazin vidanjabil.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: Accesul este existent și se realizează din drumul national(DN1-E60). Parcările, accesele, spațiile verzi vor fi amplasate și dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările ulterioare și cu normativul nr.P nr.132/1993.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**ELABORARE PUD SI D.T.A.C. - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA P+E,
IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE
CONSTRUIRE/DESFIIŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE
CONSTRUCŢII.**

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului : **AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CLUJ** cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanţilor nr.99, Cod 400609, Web site: <http://apmcj.anpm.ro>, E-mail: office@apmcj.anpm.ro, telefon 0264 - 419.592.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţiei, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

alimentare cu apă

canalizare

gaze naturale

telefonizare

Alte avize/acorduri

.....

alimentare cu energie electrică
 alimentare cu energie termică

salubritate
 transport urban

.....

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 (copie):

-Avizul arhitectului șef al județului Cluj premergător aprobării PUD prin HCL Gilau

-Ilustrare urbanistică la PUD

-Autorizație CNAIR

-IJP-Serviciul Poliția Rutieră

-Dovada OAR

-AN Apele Române Direcția Apelor Someș Tisa

-Aviz ANIF

-Acordul vecinilor exprimat în forma autentică în cazul în care împrejurimea se va realiza pe limita de proprietate

-Plan topografic vizat de OCPI pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație în format analogic și digital-format dxf sistem de coordonate Stereo70) și Proces verbal de recepție

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

-PUD avizat și aprobat conform legii

-Studiu geotehnic verificat Af

-Verificator tehnic cf. Ordinului MLPAT nr.77/N/1996

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie): -
DA.

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

-pentru Autorizație de construire

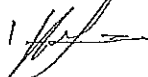
-pentru Timbru de arhitectură

-pentru Certificatul de urbanism

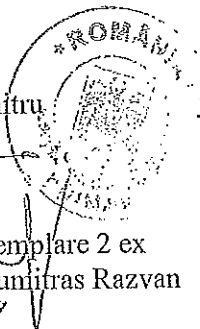
-taxa RUR la PUD

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

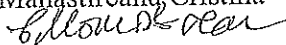
PRIMAR,
ing. Sfarlea Dumitru



elaborat: nr. exemplare 2 ex
INSPECTOR : Dumitras Razvan



SECRETAR,
jr. Manastireanu Cristina



ARHITECT-ȘEF,
ing. Trif. Claudiu



Achitat taxa de : 25 lei, conform Chitanței nr.0005790 din 10.06.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.07.2019.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57253 Gilău

Nr. cerere	77450
Ziua	13
Luna	03
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gilau, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57253	2.100	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit pe latura de est cu gard de plasa, restul laturilor fiind neamprejmuite

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
92225 / 22/05/2018		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE SI CONTRACT DE VANZARE AUT NR 2270, din 21/05/2018 emis de Popa Ionut Florin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 57253 a imobilului cu numarul cadastral 57253/Gilau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 57186 inscris in cartea funciara 57186;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) RUS COSMIN-IOAN , și soția 2) RUS EMANUELA , bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

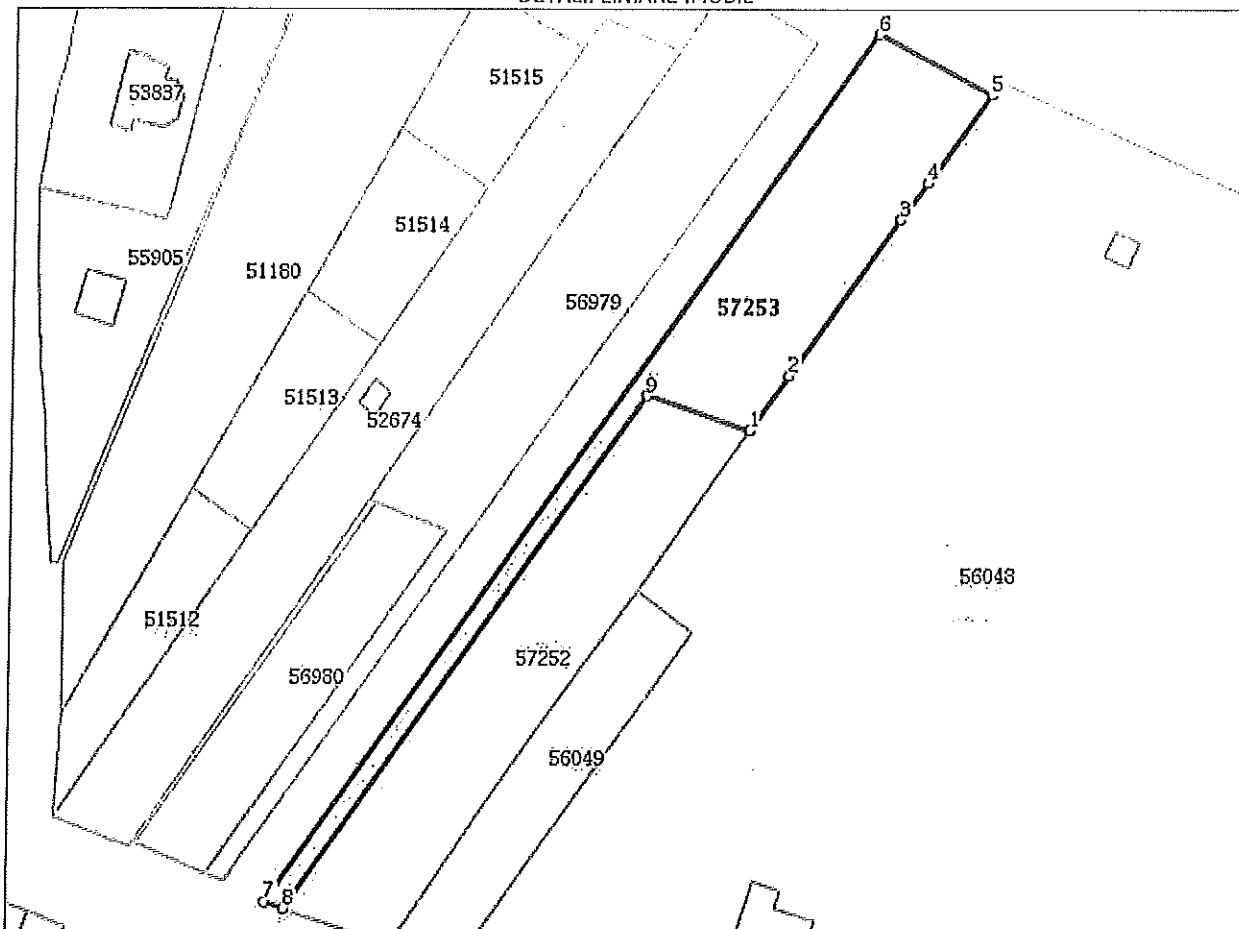
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57253	2.100	Teren împrejmuit pe latura de est cu gard de plasa, restul laturilor fiind neamprejmuite

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	700	-	-	-	
2	faneata	DA	700	-	-	-	
3	arabil	DA	700	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.964
2	3	34.298
3	4	8.157
4	5	19.341

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
5	6	23.213
6	7	189.02
7	8	3.673
8	9	111.496
9	1	19.691

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/03/2020, 10:45

