

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
COMUNA GILAU  
Nr.6875 din 09.07.2019

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr.149 din 09.07.2019

**În scopul: - ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+E, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Ca urmare a Cererii adresate de Matis Marin si Matis Anamaria-Valeria, cu domiciliul în județul Cluj, comuna Marisel, satul Marisel, nr.139, cod poștal: -, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr.6875 din 13.06.2019,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, localitatea Gilau, zona La Rastoci, Fn, cod poștal: 407310, identificat prin CF nr.57721, nr.cad.57721/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 CF nr.57721, nr.cad.57721/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 locuinte si functiuni complementare-subzona locuinte viitoare.

1.4. Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice-nu e cazul.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

2.1. Folosința actuală: arabil conform CF nr.57721, nr.cad.57721/Gilau.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: zona de locuinte si functiuni complementare-subzona locuinte viitoare.

-funcțiunea dominantă-locuinte.

-funcțiuni complementare: institutii publice, invatamant, sanatate, servicii, comert, alimentatie publica, activitati productive, mici intreprinzatori.

-utilizări admise: constructii de locuinte, dotari sau unitati de productie cu activitate nepoluanta si care nu necesita volum mare de transport pe ternuri proprietate particulara;

-utilizari admise cu conditii: constructiile proiectate pentru unitati de productie, servicii sau dotari se vor autoriza numai in baza planurilor urbanistice de detaliu aprobate anterior pentru zonele respective.

-utilizări interzise: amplasarea de utilaje sau construirea de unitati de productie cu efecte poluante asupra mediului ambiant(aspect, zgomote, noxe), amplasarea de utilaje sau construirea de unitati de productie care reprezinta riscuri tehnologice, unitati care presupune volum mare de transporturi sau trafic intens, amenajari de campinguri pentru corturi sau rulote, amenajari de parkinguri pentru vehicule uzate sau depozitate, exploatari de balasat, nisip sau argila, instalarea de tonete sau chioscuri pe domeniu public in zona DNI si DJ 107 P.

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=500 mp; UTR: Lv13**

Se propune: elaborare PUD si construire locuinta D+P+E, imprejmuire tertan, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati.

DTAC va cuprinde solutiile de asigurare, bransare si racordare noi a imobilelor propuse la infrastructura edilitara existenta in zona, fiind in acest scop prezentat un plan privind constructiile edilitare (subterane/supraterane) intocmit pe suport topografic vizat de OCPI care sa cuprinda amplasarea, traseele, dimensiunile, cote de nivel, redactat la scara 1:500 sau 1:1000, insotit de avizele de racordare/bransare noi la infrastructura edilitara existenta in zona.

3.1. Restricții impuse: - nu e cazul.

3.2. Obligații/constrângeri 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 Consiliului local Gilau ca administrator al domeniului public si privat al comunei.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: - se vor respecta prevederile codului civil.

(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: - se vor autoriza pentru construire numai cladiri executate din materiale durabile(beton, piatra, caramida sau panouri prefabricate) cu finisaje exterioare de calitate superioara, estetice si durabile, acoperisuri in sarpana cu invelitoare din tigla sau alte materiale de calitate superioara, imprejmuii estetice.

(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 inaltime(S+P+E+M, D+P+E+M, P+E+M, D+P+M, S+P+M).

(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.= 30%; CUTmax=0,7.

(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, apa, canalizare, telefonie. Utilitățile se vor asigura prin extinderea rețelelelor existente in zona.

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 local.Parcărilor, 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 LOCUINTA D+P+E, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ** cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.99, Cod 400609, Web site: <http://apmcj.anpm.ro>, E-mail: [office@apmcj.anpm.ro](mailto:office@apmcj.anpm.ro), telefon 0264 - 419.592.

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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

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 (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

*d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie): nu e cazul.*

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

.....

alimentare cu energie electrică

salubritate

.....

alimentare cu energie termică

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):*

- HCL ca administrator al domeniului public si privat al comunei
- Avizul arhitectului sef al judetului Cluj premergator aprobarii PUD prin HCL Gilau
- Ilustrare urbanistica la PUD
- Dovadă înregistrare O.A.R.
- Acordul vecinilor exprimat in forma autentica in cazul in care imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietate
- Aviz ANIF
- Directia pentru Agricultura a Judetului Cluj
- Declaratie notariala(prin care sa se mentioneze ca aveti cunostinta de existenta fermelor de crestere a puilor in apropiere, ca veti anunta potentialii cumparatori referitor la posibilul disconfort datorat mirosului si ca acesti cumparatori cunosc faptul ca imobilul se afla in zona de protectie sanitara stabilita prin OMS 119/2014, ca nu veti actiona in instanta Comuna Gilau pentru emiterea Autorizatiei de Construire aferent investitiei, responsabilitatea realizarii investitiei in zona de protectie sanitara stabilita prin OMS 119/2014 revenindu-va in totalitate dumneavoastra)
- Plan topografic vizat de oficiul de cadastru si publicitate imobiliara pentru intocmirea PUD/DTAC/DTOE(plan de incadrare in zona si plan de situatie-format analogic si digital-format dxf sistem de coordonate Stereo 70) si proces verbal de receptie

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

- PUD avizat si aprobat conform legii
- Verificator tehnic cf. Ordinului MLPAT nr.77/N/1996
- Studiu geotehnic verificat A(f)
- Studiu de impact asupra starii de sanatate a populatiei

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

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

- pentru Autorizația 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



**SECRETAR,**  
jr.Manastireanu Cristina



**ARHITECT-ŞEF,**  
ing Trif Claudiu



elaborat: nr. exemplare 2 ex  
INSPECTOR : Dumitras Razvan

Achitat taxa de : **9 lei**, conform Chitanței nr.0005868 din 13.06.2019.

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

**de la data de ..... până la data de .....**

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT-ȘEF,**

elaborat: nr. exemplare

CONSILIER : \_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității : .....conform cererii nr......./.....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .. .. din .....

Transmis solicitantului la data de .....direct/prin poștă \_\_\_\_\_

