



COMUNA GILĂU

ROMÂNIA

JUDEȚUL CLUJ

GILĂU, str. Principală, nr. 723, CIF. 4485421, Cluj,

telefon: 0264-371646, fax: 0264-371709, CP-407310

e-mail:office@comunagilau.ro site: www.comunagilau.ro

Nr.13837 din 20.10.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.289 din 20.10.2021

În scopul: - ELABORARE PUZ SI DTAC PENTRU INTRODUCERÉ TEREN IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA UTILITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALA, SERVICII, DEPOZITARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE

Ca urmare a Cererii adresate de Nicula Liliana Maria pt.Ganea Elisei, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str.Povarnasului, nr.7, cod poștal: -, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr.13837 din 05.10.2021,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, satul Gilau, str.Balastierei, Fn, cod poștal: 407310, identificat prin CF nr.56640, nr.cad.56640/Gilau, 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, HCL nr.200/13.12.2018 și HCL nr.212/15.12.2020.

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 extravilanul Comunei Gilau, localitatea Gilau.

1.2. Imobilul este proprietate privată conform CF nr.56640, nr.cad.56640/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 – nu e cazul

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: arabil în extravilan conform CF nr.56640, nr.cad.56640/Gilau.

-2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:

-teren situat în extravilan: - nu s-au stabilit reglementari conform PUG sau PUZ.

-În conformitate cu art.60, pct 4) din Ordinul nr.839/2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și

completările ulterioare: pe terenurile în extravilan, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, cai de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

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=4.528 mp

Se propune: introducerea terenului în intravilan cu destinația zona utilitatilor de producție industrială, servicii, depozitare, racorduri și bransamente.

S-a eliberat de către Consiliul Județean Cluj avizul de oportunitate favorabil nr.74/29.09.2021 pentru elaborarea PUZ-introducerea terenului în intravilan cu destinația zona utilitatilor de producție industrială, servicii, depozitare, racorduri și bransamente.

Teritoriul care urmează să fie reglementat este identificat prin CF nr.56640, nr.cad.56640/Gilau, precum și drumurile adiacente spre est și sud.

În urma studierii întregului teritoriu precizat mai sus, este posibilă introducerea în totalitate în intravilan și configurarea zonelor funcționale de activități productive și depozitare UTR IA1 prin extinderea trului 7 UTR IA14.

Drumul de acces va fi reglementat la un profil de minim 12 m.

La faza PUZ va fi prezentat planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal cu evidențierea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii private și etapizarea realizării investițiilor.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilitatilor publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează doar ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepție parțială a imobilului (conform art.27 alin.(2¹) din Legea 50/1991 și art.37 din Legea 7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deserveste (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar.

Documentația PUZ și RLU aferentă va respecta conținutul cadru PUZ conform ghid GM 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investiției, cu respectarea prevederilor HG nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale și aprobat de Consiliul Local.

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

DTAC se va elabora ulterior aprobării PUZ în baza RLU aferent PUZ aprobat.

DTAC va cuprinde soluțiile de asigurare, bransare și racordare noi a imobilelor propuse la infrastructura edilitară existentă în zona, fiind în acest scop prezentat un plan privind construcțiile edilitare (subterane/supraterane) întocmit pe suport topografic vizat de OCPI care să cuprindă amplasarea, traseele, dimensiunile, cote de nivel, redactat la scara 1:500 sau 1:1000, însoțit de avizele de racordare/bransare noi la infrastructura edilitară existentă în zona: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale.

DTAC va cuprinde documentația tehnică și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în 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 stabili prin PUZ.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: - se va stabili prin PUZ.

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz: - se va stabili prin PUZ.

(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): - 2 nivele supraterane.

(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}=70%; CUT_{max}=2.

(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, telecomunicații, transport urban etc.): - există rețele de energie electrică, apă-canalizare, gaze naturale, telefonie. Utilitățile se vor asigura prin racord/bransament la rețelele existente.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: Accesul se realizează din drumul local. Parcările, accesul, 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 PUZ SI DTAC PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN CU DESTINATIA ZONA UTILITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALA, SERVICII, DEPOZITARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE

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, 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/DESFINȚARE 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):

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):

- Consiliul Local Gilau ca administrator al domeniului public și privat al comunei pentru reglementare acces și amplasare bransamente și racorduri la strazi ale localității la PUZ și DTAC

- Aviz de oportunitate nr.74/29.09.2021 eliberat de Consiliul Județean Cluj la PUZ

- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale privind clasa de calitate-pentru terenurile situate în extravilan la PUZ

- MAPN-Statul Major General la DTAC

- SRI-UM 0603 Cluj-Napoca la PUZ

- Aviz ANIF la PUZ și DTAC

- IPJ-Serviciul Poliția Rutieră la PUZ și DTAC

- AN Apele Române-ABA Somes-Tisa la PUZ și DTAC

- SC Hidroelectrică SA-Sucursala Hidrocentrale Cluj la PUZ și DTAC

- Avizul arhitectului șef al Județului Cluj premergător aprobării PUZ prin HCL Gilau

- Ilustrare urbanistică la PUZ și DTAC

- Dovada OAR la DTAC

- Plan topografic vizat de oficiul de cadastru si publicitate imobiliara pentru intocmirea PUZ/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):

- PUZ avizat si aprobat conform legii
- Verificator tehnic la DTAC
- Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inalta eficienta, daca aceasta exista la PUZ si DTAC
- Studiu geotehnic verificat A(f) la PUZ si DTAC

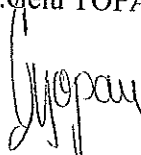
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie): - **DA**.

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

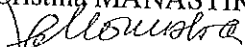
- pentru autorizatie de construire
- pentru timbru de arhitectura
- pentru certificatul de urbanism
- taxa RUR la PUZ

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

PRIMAR,
ing. Gelu TOPAN



SECRETAR,
Ing. Cristina MANASTIREANU



ARHITECT-ŞEF,
ing. Claudiu TRIF



elaborat: nr. ~~exemplare~~ 2 ex
INSPECTOR : Razvan DUMITRAS

Achitat taxa de : 51 lei, conform Chitanței nr.0007493 din 05.10.2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.10.2021.