



**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.21220 din 07.12.2022**

**CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr.325 din 07.12.2022**

**În scopul: - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, ELABORARE PUD SI  
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, BAZIN VIDANJABIL ETANS, AMENAJARI  
EXTERIOARE, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA  
RETELELE DE UTILITATI URBANE**

Ca urmare a Cererii adresate de SC RENTAL STORE SRL, cu sediul in judetul Cluj, comuna Gilau, satul Somesu Cald, Fn, cod poștal: 407310, înregistrată la nr.21220 din 11.11.2022,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, satul Somesu Cald, Trup Saliste, Fn, cod poștal 407310, identificat prin CF nr.54736, nr.cad.54736/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, HCL nr.200/13.12.2018, HCL nr.212/15.12.2020 si PUZP aprobat prin HCJ nr.29/31.03.2001 si HCJ nr.53/25.06.2002.

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 PUZP Somesu Rece-Somesu Cald, imobilul este situat în intravilanul comunei Gilau, localitatea Somesu Cald.

Bransamentele si racordurile la rețelele de utilitati urbane (alimentare cu apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telecomunicatii, transport, s.a) se vor realiza pe domeniul public al Comunei Gilau-strada localitatii, conform anexei la HG nr.969/2002 privind atestarea domeniului public al judetului Cluj precum si al municipiilor, oraselor si comunelor judetului Cluj, cu modificarile si completarile ulterioare.

**1.2.** Imobilul este proprietate privată conform CF nr.54736, nr.cad.54736/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 temporare si de agrement si zona naturala protejata cu obiective existente cu functiune de locuire(ZOEL).

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

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**2.1.** Folosința actuală: curti-construcții conform CF nr.54736, nr.cad.54736/Gilau.

**2.2.** Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: zona de locuințe și funcțiuni complementare-subzona locuințe temporare și de agrement și zona naturală protejată cu obiective existente cu funcțiune de locuire(ZOEL).

-funcțiunea dominantă-locuințe permanente sau sezoniere.

-utilizări permise: în zona campingului Saliste se vor autoriza lucrări de construire sau reamenajare numai pe baza de PUD care va avea ca temă și ameliorarea condițiilor de cazare, reabilitarea, protecția și conservarea mediului înconjurător mai ales în ceea ce privește colectarea și evacuarea în condiții de igienă a apelor uzate; se pot autoriza construcții pentru locuințe permanente sau sezoniere, anexe gospodărești, prevăzute cu fose septice vidanjabile.

-utilizări permise cu condiții: se pot aproba construcții pentru deservirea turistilor( cazare, masă, alimentație publică) numai în baza unui PUD aprobat, care va conține parcelarea și stabilirea accesului, prevederi privind evitarea poluării lacului Someș Cald, inclusiv dimensionarea capacităților de cazare și locuri în unitățile de alimentație publică.

-utilizări interzise: amplasarea construcțiilor la o distanță mai mică de 15 m de la malul lacului de acumulare(limita nivelului de retenție), construcții pentru activități industriale sau pentru creșterea animalelor.

**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 = 701 mp**

Se propune: desființare construcție existentă C1 și construire casa de vacanță, bazin vidanjabil etans, amenajări exterioare, acces, împrejmuire, bransamente și racorduri la rețelele de utilități urbane.

În situația în care în locul construcției demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construire în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii, conform Legii 50/1991, art.8, alin.4.

**Pentru construire casa de vacanță se va elabora un PUD avizat și aprobat conform legii, anterior depunerii documentației DTAC. Se va asigura informarea și consultarea publicului în toate etapele, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.**

**Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism susamintite PUD, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii, etc:**

-Aviz Sc Electrică Distribuție

-Aviz Compania de Apă Someș SA

-Aviz Romsilva

-Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului

-AN Apele Române-Direcția Apelor Someș Tisa

-Hidroelectrică SA-Sucursala Hidrocentrale Cluj

**-HCL Gilau pentru reglementare profil străda, deschidere acces la străda localității, amplasare racorduri și bransamente**

-Aviz IPJ Cluj-Serviciul Rutier

**-Plan topografic vizat de OCPI pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE/DTAD (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**

-Ilustrare urbanistică

-Studiu geotehnic

-Studiu de integrare în arhitectura specifică locală

-Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR

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

**DTAC va cuprinde soluțiile de asigurare, bransare și racordare noi a imobilelor propuse la infrastructura edilitară existentă în zonă, 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: energie electrică, alimentare cu apă potabilă.

DTAC va cuprinde documentația tehnică și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zona: energie electrică, alimentare cu apă potabilă.

**3.1. Restricții impuse:** - este interzisă executarea oricăror lucrări de construcții în zona de protecție a lacului (sub cota coronament baraj).

**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 aliniamentul existent și avizul Consiliului local Gilau ca administrator al domeniului public și 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 documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism: - în întreaga zonă se vor autoriza construcții executate din materiale durabile (piatră, beton, cărămidă, bca, lemn), cu finisaje exterioare de calitate superioară, estetice și durabile, acoperis în sarpantă, învelițoare din țiglă sau sindrila de calitate superioară, împrejmuiri 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): - 3 nivele.

(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. = 50%; CUT max. = 1,5;

(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, telecomunicații, transport urban etc.): - există rețele de energie electrică și alimentare cu apă potabilă. Utilitățile se vor asigura prin racord la rețelele existente - energie electrică și alimentare cu apă, încălzirea se va face în sistem local, iar evacuarea apelor uzate și menajere se va face într-un bazin vidanjabil etans.

**3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate:** Accesul se realizează din drumul local. Parcățile, 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:

#### **D.T.A.D. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1**

**ELABORARE PUD SI D.T.A.C. – CASA DE VACANTA, BAZIN VIDANJABIL ETANS, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE**

<b>CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.</b>
--

#### **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):**

☒ alimentare cu apă

☐ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☒ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐ .....

☐ .....

☐ .....

**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):**

-AN Apele Romane-Directia Apelor Somes Tisa  
-Hidroelectrică Sa-Sucursala Hidrocentrale Cluj  
-Romsilva  
-HCL Gilau pentru reglementare profil strada, deschidere acces la strada localitatii, amplasare racorduri si bransamente  
-IPJ Cluj-Serviciul Rutier  
-Plan topografic vizat de OCPI pentru intocmirea PUD/DTAC/DTOE/DTAD (plan de incadrare in zona si plan de situatie-in format analogic si digital-format dxf sistem de coordonate Stereo70) si Proces verbal de receptie  
-Ilustrare urbanistica  
-Studiu de integrare in arhitectura specifica locala  
-Acordul vecinilor exprimat in forma autentica in cazul in care imprejurirea se va realiza pe limita de proprietate  
-Avizul arhitectului sef al judetului Cluj premargator aprobarii PUD prin HCL Gilau  
-Certificat fiscal privind valoarea de impunere a constructiei propuse pentru desfiintare  
-Adeverinta nomenclator stradal  
-Raport privind performanta energetica a cladirii conform Legii nr.372/2005-cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanta: a) clasa energetica,, b) consumul total specific de energie primara, c) indicele de emisii echivalent CO2, d) consumul total specific de energie din surse regenerabile)  
-Dovada inregistrare O.A.R.

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

-PUD avizat si aprobat conform legii  
-Verificator tehnic cf. Ordinului MLPAT nr.77/N/1996  
-Expertiza tehnica pentru constructia care se desfiinteaza  
-Studiu geotehnic verificat A(f)

**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 desfiintare  
- 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.Gelu TOPAN

**SECRETAR,**  
jr.Cristina MANASTIREANU

**ARHITECT-ŞEF,**  
ing.Claudiu TRIF

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

Achitat taxa de : **13 lei**, conform chitanta nr.0007428 din 11.11.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 07.12.2022.

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  
NR.325/07.12.2022  
de la data de 06.12.2023 până la data de 05.12.2024**

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

**PRIMAR,**  
ing.Gelu TOPAN



**SECRETAR,**  
jr.Cristina MANASTIREANU

**ARHITECT-ŞEF,**  
ing.Claudiu TRIF

elaborat: nr. exemplare 2 ex  
INSPECTOR : Razvan DUMITRAS

Data prelungirii valabilității : 06.12.2023 conform cererii nr.29547/09.11.2023.

Achitat taxa de : 4 lei, conform chitanta nr.0007352/07.11.2023.  
Transmis solicitantului la data de 06.12.2023 direct/prin poșta.