



COMUNA GILĂU

**ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ**

GILĂU, str.1 Decembrie 1918, nr.237, CIF. 4485421, Cluj,
telefon: 0264-371646, fax: 0264-371709 ,CP-407310
e-mail:office@comunagilau.ro site: www.comunagilau.ro

Nr.8814 din 05.05.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.103 din 05.05.2023

**În scopul: - ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C PENTRU CASA DE VACANTA, ACCES,
AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL ETANS, PUT FORAT,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI**

Ca urmare a Cererii adresate de Rodean Ovidiu Constantin, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str.Presecan, nr.4, ap.6, cod poștal: -, telefon/fax-, e-mail: -, înregistrată la nr.8814 din 11.04.2023,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, loc. Somesu Rece, Trup Fata, str.Bordesti, Fn, cod poștal: 407310, identificat prin extras CF nr.60464, nr.cad.60464/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 HCL nr.331/20.12.2022.

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, Trupuri Somesu Rece, modificat cu HCL Gilau nr.138/29.06.2021, în baza avizului arhitectului sef al Judetului nr.77/19.05.2021, imobilul este situat în intravilan-subzona catunelor situate pe versanti si a gospodariilor izolate.

Bransamentele si racordurile la rețelele de utilități urbane(alimentare cu apa, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicatii, transport, s.a) se vor realiza pe domeniul public al Judetului Cluj-DJ 107N, 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 extras CF nr.60464, nr.cad.60464/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 catunelor situate pe versanti si a gospodariilor izolate

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: faneata conform CF nr.60464, nr.cad.60464/Gilau

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: Zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona catunelor situate pe versanți și a gospodăriilor izolate

-funcțiuni predominante – locuințe și anexe, unități de producție nepoluante sau dotări

-utilizări admise cu condiții: construcțiile proiectate pentru unități de producție, servicii sau dotări se vor autoriza numai în baza planurilor urbanistice de detaliu aprobate anterior pentru zonele respective.

-utilizări interzise: amplasarea de utilaje sau construirea de unități de producție cu efecte poluante asupra mediului ambiant(aspect, zgomote, noxe), amplasarea de utilaje sau construirea de unități de producție care reprezintă riscuri tehnologice, unități care presupune volum mare de transporturi sau trafic intens, locuințe amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață($S_{min}=500$ mp) pentru o unitate locativă(locuința), $S_{min}=800$ mp pentru două unități locative(locuința cuplata), adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, front minim la stradă 12 m pentru locuințe izolate și cel puțin 9 m pentru locuințele cuplate cu un calcan lateral și o fatadă laterală, în cazul parcelelor de colț lungimea frontului la stradă principală va fi de cel puțin 15 m pentru construcțiile izolate și cel puțin 12 m pentru construcțiile cuplate cu un calcan.

Se pot autoriza construcții pentru locuințe, unități de producție nepoluante sau dotări în baza unui plan urbanistic de detaliu aprobat anterior.

Totodată, pentru aceste catune se vor aplica prevederile HCL nr.94/20.06.2018 privind suprafețele minime ale parcelelor construibile.

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=2375 mp

Se propune: construire casa de vacanță, acces, amenajări exterioare, împrejurimi, bazin vidanjabil etans, put forat, bransamente și racorduri la utilități.

Reglementări conform PUG Comuna Gilau, sat Somesu Rece, modificat cu HCL Gilau nr.138/29.06.2021, în baza avizului arhitectului șef al județului Cluj nr.77/19.05.2021.

- $H_{max}=3$ niveluri

- $POT_{max}=30\%$ pt.construcțiile de locuințe și anexe gospodărești

- $POT_{max}=50\%$ pt.construcțiile cu altă destinație(unități de producție, servicii, comerț, etc.)

- $CUT_{max}=0,5$ pt.construcțiile de locuințe parter cu anexe gospodărești

- $CUT_{max}=0,7$ pt.construcțiile cu mai multe niveluri și anexe gospodărești

- $CUT_{max}=1$ pt.construcțiile de locuințe fără anexe gospodărești

- $CUT_{max}=0,8$ pt.construcțiile cu altă destinație(unități de producție, servicii, comerț, etc.)

-retragerea minimă față de aliniament-cu respectarea categoriei drumului

-retragere minimă față de limitele laterale-conform Codul Civil

-retragere minimă față de limitele posterioare-conform Codul Civil

-terenurile cu pante mai mari de 10% vor fi prevăzute cu fasii plantate și amenajări care să prevină fenomenele de eroziune și alunecări teren.

$POT_{max}=30\%$; $CUT_{max}=0,7$.

Va aducem la cunoștință și prevederile PUG Comuna Gilau, sat Gilau, modificat cu HCL Gilau nr.94/2018.Caracteristicile parcelelor.Suprafața minimă a parcelei construibile pentru o unitate locativă-locuința va fi de 500 mp.Suprafața minimă a parcelei construibile pentru două unități locative-locuința cuplata va fi de 800 mp.Pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să aibă acces la drum, să aibă front la

strada de cel puțin 12 m pentru locuințe izolate și minim 9 m pentru locuințe cuplate cu un calcan lateral și o fatadă laterală.

POT_{max}=30%; CUT_{max}=0,7.

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 sus aminte PUD, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii, etc. :

1. **Acord prealabil Consiliul Județean Cluj – DADPP pentru deschidere acces, amplasare racorduri și bransamente la DJ 107N**
2. **Aviz IPJ – Serviciul Rutier**
3. **Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului**
4. **Plan topografic vizat de OCPI pentru întocmirea PUD/DTAC/DOE (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**
5. **Aviz SC Electrica SA - amplasament**
6. **Studiu geotehnic**
7. **Studiu de integrare în arhitectura specifică locală**
8. **Ilustrare urbanistică**
9. **Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnatura RUR**
10. **PUD-ul se va supune aprobării prin HCL Gilau ulterior obținerii avizului arhitectului-sef al Județului Cluj**

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 zonă: energie electrică.

DTAC va cuprinde documentația tehnică și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă: energie electrică.

În cazul lipsei unor rețele publice de echipare tehnico-edilitară se vor indica instalațiile proprii prevăzute prin proiect, în special cele pentru alimentare cu apă și canalizare.

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 autorizația DADPP Cluj.

(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, lemn), cu finisaje exterioare de calitate superioară, acoperis în șarpantă, învelitoare din țiglă de calitate superioară și înprejmuiri estetice, cu o arhitectură specifică zonei montane.

(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): - maximum 3 nivele (P+E+M, D+P+E, 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%; CUT_{max}=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, telecomunicații, transport urban etc.): - există rețele de energie electrică. Utilitățile se vor asigura prin racord/bransament la rețelele existente-energie electrică, alimentarea cu apă și 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 județean DJ 107N.**

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 P.U.D. SI D.T.A.C. – CASA DE VACANTA, ACCES, AMENAJARI
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL ETANS, PUT FORAT,
BRANSAMENTE SI RACORDURI 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, 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 (3 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):

-Acord si autorizatie Consiliul Judetean Cluj – DADPP pentru deschidere acces, amplasare racorduri si bransamnete la DJ 107N

-IPJ – Serviciul Rutier

-Dovadă înregistrare O.A.R.

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

-PUD avizat cu avizul arhitectului șef al Județului Cluj și aprobat cu HCL Gilau

-Raport privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr.372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanță : a)clasa energetică, b)consumul total specific de energie primară, c)indicele de emisii echivalent CO2, d)consumul total specifi de energie din surse regenerabile.

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

- Studiu geotehnic verificat de verificator atestat in domeniu A(1)
- Verificator tehnic cf. Ordinului MLPAT nr.77/N/1996
- Studiu de integrare in arhitectura specifica locala avizat la PUD

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

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

PRIMAR,
ing. Gelu TOPAN



SECRETAR,
Cristina MANASTIREANU

ARHITECT-ŞEF,
ing. Claudiu TRIF

elaborat: nr. exemplare 2 ex
INSPECTOR : Razvan DUMITRAS

Achitat taxa de : **29 lei** conform Chitanța nr.0004694 din 11.04.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.05.2023.