



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.22492 din 16.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.238 din 16.10.2023

În scopul: - ELABORARE DOCUMENTATIE PUD SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P, ACCES, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJRI EXTERIOARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE, BAZIN VIDANJABIL ETANS

Ca urmare a Cererii adresate de Poraczky Alina Ioana, domiciliata în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str.Mestecenilor, nr.8, ap.15, cod.postal: - telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr.22492 din 04.09.2023,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, satul Somesu Rece, str.Avram Iancu, Fn, cod poștal 407310, identificat prin CF nr.60436, nr.cad.60436/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, HCL nr.331/20.12.2022 și PUZP Somesu Rece-Somesu Cald, aprobat prin hotărârea Consiliului Județean Cluj nr.61/29.10.1999.

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 Rece.

Bransamentele și racordurile la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații, transport s.a.) se vor realiza pe domeniul public al Județului Cluj-DJ 107N, conform anexei nr.1 la HG nr.969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Imobilul este proprietate privată conform extras CF nr.60436, nr.cad.60436/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 naturală protejată cu obiective existente cu funcțiune de locuire (ZOEL).

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: faneata conform CF nr.60436, nr.cad.60436/Gilau.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: zona naturala protejata cu obiective existente cu functiune de locuire(ZOEL).

-funcțiunea dominantă-locuinte permanente sau sezoniere.

-utilizări admise: constructii de locuinte si anexe gospodaresti pentru locuinre permanenta, amenajari de drumuri si accese la constructiile existente, lucrari de echipare edilitara, lucrari de adancire a lobiilor si corectare a cursurilor de apa in scopul combaterii fenomenelor negative in caz de viituri;

-utilizari permise cu conditii: constructii de case de vacanta si anexe ale acestora, pe baza planurilor urbanistice de detaliu;

-utilizări interzise: amplasarea de utilaje sau unitati de productie industrială, excavari, decopertari, modificari de albi, modificarea configuratiei terenului, schimbarea folosintei terenului, taieri de arbori si arbusti.

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=708 mp

Se propune: construire locuinta unifamiliala P, acces, imprejmuire teren, amenajajri exterioare, bransamente si racorduri la retelele de utilitati urbane, bazin vidanjabil etans.

Va aducem la cunostinta si prevederile PUG Comuna Gilau, sat Gilau, modificat cu HCL Gilau nr.94/2018.Characteristicile parcelelor.Suprafata minima a parcelei construibile pentru o unitate locativa-locuinta va fi de 500 mp.Suprafata minima a parcelei construibile pentru doua unitati locative-locuinta cuplata va fi de 800 mp.Pentre ca o parcela sa fie construibila trebuie sa aiba acces la drum, sa aiba front la strada de cel putin 12 m pentru locuinte izolate si minim 9 m pentru locuinte cuplate cu un calcan lateral si o fatada laterala.

Se va elabora un PUD avizat si aprobat conform legii, anterior depunerii documentatiei DTAC.Se va asigura informarea si consultarea publicului in toate etapele, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consulatre a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Pentru intocmirea, avizarea si aprobarea documentatiei de urbanism sus aminte PUD, se vor depune/obține/elabora urmatoarele avize, acorduri, studii, etc. :

1. Acord prealabil Consiliul Judetean Cluj – DADPP pentru deschidere acces, amplasare racorduri si bransamente la DJ 107N
2. Aviz IPJ – Serviciul Rutier
3. Act de reglementare emis de autoritatea competenta pentru protectia mediului
4. Plan topografic vizat de OCPI pentru intocmirea PUD/DTAC/DTOE (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
5. Aviz SC Electrica SA - amplasament
6. Studiu geotehnic
7. Studiu de integrare in arhitectura specifica locala
8. Ilustrare urbanistica
9. Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnatura RUR
10. PUD-ul se va supune aprobarii prin HCL Gilau ulterior obtinerii avizului arhitectului-sef al Judetului Cluj
11. AN Apele Romane-ABA Somes-Tisa

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: energie electrica.

DTAC va cuprinde documentatia tehnica si pentru acordul/autorizatia administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitara existenta in zona: energie electrica.

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 autorizatia 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 documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism: - în întreaga zona se vor autoriza constructii executate din materiale durabile(piatra, beton, caramida, lemn), cu finisaje exterioare de calitate superioara, acoperis in sarpanta, invelitoare din tigla de calitate superioara si imprejmuiuri estetice, cu o arhitectura specifica 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. = 50%; CUTmax=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, telecomunicatii, transport urban etc.): - există rețele de energie electrică.Utilitățile se vor asigura prin racord/bransament la rețelele existente in zona: energie electrica si alimentare cu apa.Incalzirea se va face in sistem local, iar evacuarea apelor uzate si menajere se va face intr-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 va realiza din DJ 107.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 DOCUMENTATIE PUD SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P, ACCES, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJAJRI EXTERIOARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE, BAZIN VIDANJABIL ETANS

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

-AN Apele Romane-ABA Somes-Tisa

-Acordul vecinilor exprimat in forma autentica in cazul in care imprejuruirea se va realiza pe limita de proprietate

-Dovadă înregistrare O.A.R.

-Plan topografic vizat de OCPI pentru întocmirea 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 specific de energie din surse regenerabile.

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

-PUD avizat și aprobat conform legii

-Studiu de integrare în arhitectura specifică locală

-Studiu geotehnic verificat A(f)

-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 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,
jr.Cristina MANASTIREANU

ARHITECT-ŞEF,
ing.Claudiu TRIF

elaborat: nr. exemplare 2 ex
INSPECTOR : Razvan DUMITRAS

Achitat taxa de : **14 lei**, conform Chitanței nr.0006502 din 04.09.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.10.2023.

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.238/16.10.2023
de la data de 15.10.2024 până la data de 14.10.2025**

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



elaborat: nr. exemplare 2 ex
INSPECTOR : Razvan DUMITRAS

SECRETAR,
jr.Cristina MANASTIREANU

ARHITECT-ŞEF,
ing.Claudiu TRIF

Data prelungirii valabilității : 15.10.2024 conform cererii nr.20836/03.09.2024.

Achitat taxa de : 5 lei conform chitanta nr.0006304/03.09.2024.
Transmis solicitantului la data de 15.10.2024 direct/prin poșta.