



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.27289 din 15.11.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.262 din 15.11.2023

În scopul: - ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. SI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI PATRU CABANE, ANEXA ÎNȚETINERE, ACCES, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL ETANS, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Ca urmare a Cererii adresate de MOLDOIMOB SRL reprez. prin Moldovan Tibor Florin, cu domiciliul în județul Mures, municipiul Targu Mures, str.Sarghintei, nr.5, ap.7, cod poștal: -, telefon/fax-, e-mail: -, înregistrată la nr.27289 din 18.10.2023,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, satul Someșu Rece, str.Chirilești, Frn, cod poștal: 407310, identificat prin extras CF nr.60475, nr.cad.60475/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 și 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 Someșu Rece, modificat cu HCL Gilau nr.138/29.06.2021, în baza avizului arhitectului sef al Județului nr.77/19.05.2021, imobilul este situat în intravilan-subzona catunelor situate pe versanti și a gospodăriilor izolate.

1.2. Imobilul este proprietate privată conform extras CF nr.60475, nr.cad.60475/Gilau

1.3. Servituti

1.3.1. Servituți care afectează terenul – nu e cazul

1.3.2. Dreptul de preemiune - nu e cazul

1.3.3. Zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona catunelor situate pe versanti și a gospodăriilor izolate

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: faneata conform CF nr.60/75, nr.cad.60/75/Gilau

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

-funcțiuni predominante – locuințe și anexe, unitati de productie nepoluante sau dotari

-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, locuințe amplasate pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata($S_{minim}=500$ mp) pentru o unitate locativa(locuinta), $S_{min}=800$ mp pentru doua unitati locative(locuinta cuplata), adancimea parcelei mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei, front minim la strada 12 m pentru locuințe izolate și cel puțin 9 m pentru locuințele cuplate cu un calcan lateral și o fatada laterala, in cazul parcelelor de colt lungimea frontului la strada principala va fi de cel puțin 15 m pentru constructiile izolate și cel puțin 12 m pentru constructiile cuplate cu un calcan.

Se pot autoriza constructii pentru locuințe, unitati de productie nepoluante sau dotari in baza unui plan urbanistic de detaliu aprobat anterior.

Totodata, pentru aceste catune se vor aplica prevederile HCL nr.94/20.06.2018 privind suprafetele minime ale parcelelor construite.

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=2.381 mp

Se propune: construire patru cabane, anexa intretinere, acces, amenajari exterioare, imprejurime, bazin vidanjabil etans, racorduri si bransamente la utilitati.

Reglementari conform PUG Comuna Gilau, sat Someșu Rece, modificat cu HCL Gilau nr.138/29.06.2021, in baza avizului arhitectului sef al judetului Cluj nr.77/19.05.2021.

-Hmax=3 niveluri

-POTmax=30%/ pt.constructiile de locuințe și anexe gospodaresti

-POTmax=50%/ pt.constructiile cu alta destinatie(unitati de productie, servicii, comert, etc.)

-CUTmax=0,5 pt.constructiile de locuințe parter cu anexe gospodaresti

-CUTmax=0,7 pt.constructiile cu mai multe niveluri și anexe gospodaresti

-CUTmax=1 pt.constructiile de locuințe fara anexe gospodaresti

-CUTmax=0,8 pt.constructiile cu alta destinatie(unitati de productie, servicii, comert, etc.)

-retragerea minima fata de aliniament-cu respectarea categoriei drumului

-retrageri minime fata de limitele laterale-conform Codul Civil

-retrageri minime fata de limitele posterioare-conform Codul Civil

-terenurile cu pante mai mari de 10% vor fi prevazute cu fasii plantate si amenajari care sa previna fenomenele de eroziune si alunecari teren.

POTmax=30%; CUTmax=0,7.

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

POTmax=30%; CUTmax=0,7.

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 consultare 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. HCL Gilau pentru deschidere acces, amplasare racorduri si bransamente
2. 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 recepție
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

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.

In cazul lipsei unor retele publice de echipare tehnico-edilitara se vor indica instalatiile proprii prevazute prin proiect, in special cele pentru alimentare cu apa si canalizare.

3.1. Restrictii impuse: - nu e cazul.

3.2. Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei:

- (i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: - cu respectarea categoriei drumului.
 - (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: - in intreaga zona se vor autoriza constructii executate din materiale durabile(piatra, beton, caramida, lemn), cu finisaje exterioare de calitate superioara, acoperis in sarpanata, invelitoare din tigla de calitate superioara si imprejmuiți 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. = 30%; CUT max=0.7.
 - (vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcele): - 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 vidanabil etans.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parafeje necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: Accesul se realizează din drumul local-strada Chirilești.

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:

ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI PATRU CABANE,
ANEXA INTRETINERE, ACCES, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, BAZIN
VIDANJABIL ETANS, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

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

4. OBLIGATIILE 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 :

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.99, Cod 400609, Web site: <http://apmncj.anpm.ro>, E-mail: office@apmncj.anpm.ro, telefon 0264 - 419.592.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anunilor 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 anunilor 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/nemcadrarea proiectului în investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie 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):

-HCL Gilau pentru deschidere acces, amplasare racorduri si bransamente

-IPJ – Serviciul Rutier

-Dovadă înregistrare O.A.R.

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

-PUD avizat cu avizul arhitectului sef al Judetului Cluj si aprobat cu HCL Gilau

-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 specfici de energie din surse regenerabile.

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

-PUD avizat si aprobat conform legii

-Studiu geotehnic verificat A(f)

-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): - nu e cazul

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,

ir. Cristina MANASTIREANU

ARHITECT-ŞEF,

ing. Claudiu TRIF



elaborat: nr. exemplare 2 ex
INSPECTOR : Razvan DUMITRAS

Achitat taxa de : 30 lei, conform Chitanța nr.0007129 din 18.10.2023.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.11.2023.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
NR.262/15.11.2023
de la data de 14.11.2024 până la data de 13.11.2025**

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 : 14.11.2024 conform cererii nr.23428/01.10.2024.

Achitat taxa de : 9 lei conform chitanța nr.0006672/01.10.2024.
Transmis solicitantului la data de 14.11.2024 direct/prin poșta.

