



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.18702 din 13.08.2024

**CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.233 din 13.08.2024**

În scopul: - ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI D.T.A.C. CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Ca urmare a Cererii adresate de Caian Gabriel, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str.Ceahlău, nr.1, înregistrată la nr.18702 din 01.08.2024,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, satul Gilau, str. Balastierei, nr. 1, cod poștal 407310, identificat prin CF nr.61393, nr.cad. 61393/Gilau, CF nr.61394, nr.cad. 61394/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 și HCL nr.200/13.12.2018 și HCL 212/15.12.2020 și HCL 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, Localitatea Gilau, imobilul este situat în intravilanul Comunei Gilau, Localitatea Gilau.

Bransamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane(alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, s.a.) se vor realiza pe domeniul public al Comunei Gilau – strada localității conform la H.G. nr.969/2002 privind atestarea domeniului public a Județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj.

1.2. Imobilul este proprietate privată conform extras CF nr.61393, nr.cad. 61393/Gilau, CF nr.61394, nr.cad. 61394/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 unitati de productie – subzona unitati industriale nepoluante – UTR : Iai4-necesita elaborare PUZ sau PUD.

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

2.REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: arabil conform CF nr.61393, nr.cad. 61393/Gilau, CF nr.61394, nr.cad. 61394/Gilau.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: Zona unitati de productie – subzona unitati industriale nepoluante – UTR : Iai4 – necesita elaborare PUZ sau PUD.

-utilizari permise : se pot autoriza lucrari de reparatii sau reamenajari la constructiile existente precum si lucrari de constructii noi in cadrul unitatilor de productie daca acestea urmaresc ameliorarea aspectului estetic al zonei, al unei unitati de productie in ansamblu sau al unei singure constructii

-utilizari permise cu conditii : autorizatiile de construire se vor elibera numai in conditiile existentei unui studiu elaborat de o institutie autorizata privind modul de preintampinare a pericolului de poluare a mediului pe care aceste activitati l-ar putea provoca

-utilizari interzise : nu se vor autoriza constructii pentru locuinte, anexe gospodaresti, anexe ale exploatarilor agricole, case de vacanta sau de locuire temporara, constructii sau amenajari pentru turism individual sau in grup, unitati de alimentatie publica

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=2.700 mp; UTR=Iai4

Se propune: construire hala industrial, amenajari exterioare, imprejmuire, acces, racorduri si bransamente la utilitati.

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/obtine/elabora urmatoarele avize, acorduri, studii, etc. :

1. Propunere de dezmembrare parțial în zona accesului pentru reglementare profil strada localitatii corelat cu documentatiile avizate si aprobate în zona
2. Aviz SC Electrica Distributie – amplasament
3. Aviz Compania de Apa Somes SA – amplasament
4. HCL Gilau pentru reglementare profil strada localitatii, deschidere acces, amplasare racorduri si bransamente
5. Aviz IPJ Cluj – Serviciul Rutier
6. Aviz sanatatea populatiei conform prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014
7. Act de reglementare emis de autoritatea competenta pentru protectia mediului

8. 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
9. Studiu geotehnic
10. Dovada de achitare a taei de exercitare a dreptului de semnatura RUR
11. PUD-ul se va supune aprobarii prin HCL Gilau ulterior obtinerii avizului arhitectului-sef al Judetului Cluj
12. Acordul vecinilor exprimat in forma autentica in cazul in care nu se respecta distanta de minim 6 m fata de limitele de proprietate

Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism 250/05.09.2022 raman valabile in termenul de valabilitate inscrise pe acesta.

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.

Spatii verzi : pentru agrementarea zonei si pentru diminuarea pericolului de poluare se va prevedea executarea de plantatii de arbori si arbusti decorativi la limitele dintre proprietati ca si la aliniamentul de la drumul judetean.

Conditii de echipare edilitara : se va pretinde pentru toate constructiile autorizate racordarea la reseaua de apa si canalizare a localitatii si puncte amenajate corespunzator pentru colectarea reziduurilor menajere si industriale; se va asigura serviciul de salubritate la maximum 5 zile calendaristice.

3.1. Restrictii impuse: nu este cazul.

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

(i) regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: - se va respecta avizul Consiliului local Gilau ca administrator al domeniului public si privat al comunei.

(ii) retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: - constructiile noi se vor amplasa in limitele existente ale terenurilor aferente fiecarei unitati industriale cu pastrarea unor distante minime intre cladiri sau pana la limita proprietatii egale cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m.

(iii) elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate, precum si alte prevederi extrase din documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, dupa caz: - se vor autoriza pentru construire numai cladiri executate din materiale durabile(beton, piatra, caramida sau panouri prefabricate) cu finisaje exterioare de calitate superioara, estetice si durabile, acoperisuri in sarpanta cu invelitoare din tigla sau alte materiale de calitate superioara, imprejmuiiri estetice.

(iv) inaltimea maxima admisa pentru constructiile noi (totala, la cornisa, la coama, dupa caz) si caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atat in numar de niveluri, cat si in dimensiuni reale (metri): - nu se stabilesc prevederi privind inaltimea cladirilor.

(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. = 75%;

(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 alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie. Utilitățile se vor asigura prin racord/bransament la rețelele existente în zona.

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 existent – strada Balastierei, conform PUG Gilau. 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. Proiectele elaborate pentru construcții noi vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activității unităților, accesul mijloacelor de intervenție specifice în caz de avarii, a mijloacelor pentru stingerea incendiilor și pentru intervenții la rețelele edilitare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. SI D.T.A.C. - CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE 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 (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):*

| | | |
|---|---|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> |

d.2) avize și acorduri privind:

| | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|---|---|--|

d.3) *avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*

-Acordul vecinilor exprimat in forma autentica in cazul in care nu se respecta distanta de minim 6 m fata de limitele de proprietate

-Dezmembrare parcela in zona accesului pentru reglementare profil strada Balastierei corelat cu documentatiile avizate si aprobate in zona, conform PUD avizat

-HCL Gilau pentru acces la strada localitatii, amplasare racorduri si bransamente

-Aviz IPJ Cluj – Serviciul Rutier

-Aviz M.Ap.N – Statul Major General

-Acord SC Opentrans SRL pentru acces si amplasare bransamente/racorduri la utilitati(executantul lucrarilor de modernizare strazi in loc.Gilau)

-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

-Dovadă înregistrare O.A.R.

-P.U.D.-ul se va supune aprobarii prin H.C.L. Gilau ulterior obtinerii avizului arhitectului-sef al judetului Cluj

-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 specifi de energie din surse regenerabile.

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

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

-Studiu geotehnic verificat de verficator atestat in domeniu A(f)

-Verficator 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

-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

Achitat taxa de **35 lei** conform Chitanței nr.0005910 din 01.08.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.08.2024.