



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.25139/18.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.240 din 18.10.2023

**În scopul: - ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI DOCUMENTATE PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA
FAMILIALA, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA
RETELELE DE UTILITATI URBANE**

Ca urmare a Cererii adresate de Danciu Nicolae Florin cu sediul în județul Cluj, com. Marisel, loc. Marisel, str. - , nr.24, bl. -, sc.-, ap.-, cod poștal: -, telefon/fax-, e-mail: -, înregistrată la nr.25139 din 02.10.2023,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, loc. Gilau, str. Rastoci, nr.FN, cod poștal 407310, identificat prin extras CF nr.60116, nr.cad.60116/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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1. În conformitate cu prevederile PUG Comuna Gilau, loc.Gilau, imobilul este situat în intravilanul Comunei Gilau, localitatea Gilau.

1.2. Imobilul este proprietate privată conform extras CF nr.60116, nr.cad.60116/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 locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare – UTR : Lv13

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: arabil conform CF nr.60116, nr.cad.60116/Gilau.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare – UTR : Lv13

-funcțiunea dominantă-locuirea cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime, anexe gospodărești și locuințe viitoare

-funcțiuni complementare: instituții publice, învățământ, sănătate, servicii, comerț, alimentație publică, activități productive, mici întreprinzători.

-utilizări admise: construcții de locuințe, dotări sau unități de producție cu activitate nepoluantă și care nu necesită volum mare de transport pe terenuri proprietate particulară;

-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, zgomot, noxe), amplasarea de utilaje sau construirea de unități de producție care reprezintă riscuri tehnologice, unități care presupun volum mare de transporturi sau trafic intens, amenajări de campinguri pentru corturi sau rulote, amenajări de parkinguri pentru vehicule uzate sau depozitate, exploatare de balasat, nisip sau argilă, instalarea de tonete sau chioscuri pe domeniu public în zona DN1 și DJ 107 P.

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=600 mp: UTR:Lv13

Se propune: construire locuința familială, acces, împrejmuire, bransamente și racorduri la rețelele de utilități urbane

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. HCL Gilau pentru deschidere acces la strada localității, amplasare racorduri și bransamente
2. Propunere de dezmembrare parcelă în zona accesului pentru reglementare profil strada conform prevederi legale în vigoare, după caz
3. Aviz IPJ Cluj – Serviciul Rutier
4. Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
5. Plan topografic vizat de OCPI pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (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
6. Aviz sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014
7. Aviz SC Electrica SA – amplasament
8. Studiu geotehnic

9. Studiu de integrare in arhitectura specifica locala

10. Dovada de achitare a taxei 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

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, apa-canal.

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

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 alinier 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. Constructiile noi se vor autoriza cu conditia amplasarii acestora astfel incat sa se inscrie in aliniamentul existent sau proiectat prin PUZ.

(ii) retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: - constructiile noi se vor autoriza in conditiile respectarii prevederilor Codului Civil in ceea ce priveste amplasarea constructiilor si practicarea golurilor in pereti, in functie de limita dintre proprietati. In cazul constructiilor cu un calcan, amplasate pe limita proprietatii, se va pastra pe celelalte laturi o distanta fata de limita de proprietate egala cu cel putin jumatate din inaltimea constructiei, dar nu mai putin de 3m. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parceala - in cazul amplasarii mai multor cladiri pe aceeasi parcela se va prevedea intre acestea o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3m - anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri, sau pe limita de proprietate, cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil privind practicarea golurilor in pereti.

(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 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 sarpanta, invelitoare din tigla de calitate superioara si imprejmuiuri 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): - maximum 3 nivele(S+P+E+M, D+P+E+M, P+E+M, D+P+M, S+P+M)

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafata de teren corespunzatoare zonei din parcela care face obiectul solicitarii:

POT max. = 30% CUTmax=0.5 - pentru constructiile de locuinte P si anexe gospodaresti ;

POT max. = 30% CUTmax=0.7 - pentru constructiile de locuinte P+1, P+2 cu anexe gospodaresti

POT max. = 30% CUTmax=1.0 - pentru locuinte fara anexe gospodaresti;

POT max. = 50% CUTmax=1.0 - pentru alte constructii

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): - $S_{min}=500$ mp pentru o unitate locativa(locuinta), $S_{min}=800$ mp pentru doua unitati locative(locuinta cuplata), adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei, front minim la strada 12 m pentru locuinte izolate si cel putin 9 m pentru locuintele cuplate cu un calcan lateral si o fatada laterala, în cazul parcelelor de colt lungimea frontului la strada principala va fi de cel puțin 15 m pentru constructiile izolate si cel puțin 12 m pentru constructiile cuplate cu un calcan.

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, apa, canalizare, gaze naturale, telefonie. Utilitățile se vor asigura prin racord/bransament la rețelele existente-energie electrica, apa potabila, canalizare.

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 drumul local -str. Rastoci.** 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:

P.U.D. si D.T.A.C. - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE

<p>CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.</p>

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): nu e cazul

☒ 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): nu e cazul

☒ 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):

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

-HCL Gilau pentru acces la strada localității, amplasare racorduri și bransamente

-Dezmembrare parcelă în zona accesului pentru reglementare profil de drum – conform soluției avizate la PUD

-acordul exprimat în forma autentică al vecinilor conform Cod Civil, art. 612 – Distanța minimă în construcții, după caz

-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): nu e cazul

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

-Studiu de integrare în arhitectura specifică locală avizat la PUD

-Studiu geotehnic verificat de verificator atestat în domeniul A(f)

-Verificator tehnic cf. Ordinului MLPAT nr.77/N/1996

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie): - nu e cazul

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): nu e cazul

- 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-Vasile TOPAN



SECRETAR,

ing. Cristina MANASTIREANU

ARHITECT-ŞEF,

ing. Claudiu TRIF

elaborat: nr. exemplare 2 ex
INSPECTOR : ing. Valentin MURARIU

Achitat taxa de : **13 lei** conform chitanța nr.0006905 din 02.10.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.10.2023.

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.240/18.10.2023
de la data de 17.10.2024 până la data de 16.10.2025**

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 : 17.10.2024 conform cererii nr.20834/03.09.2024.

Achitat taxa de : 4 lei conform chitanta nr.0006303/03.09.2024.
Transmis solicitantului la data de 17.10.2024 direct/prin poșta.