



**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.4106 din 05.03.2024**

**CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr.60 din 05.03.2024**

**În scopul: - ELABORARE DOCUMENTATIEI P.U.D. SI D.T.A.C A OBIECTIVULUI  
LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES,  
RACORDURI, BRANSAMENTE**

Ca urmare a Cererii adresate de Groza Alexandru Ioan cu domiciliul în județul Cluj, com. Gilau, loc. Gilau, str. Republicii, nr.5, bloc A3, sc. -, etaj -, ap.9, telefon/fax: -, e-mail: înregistrată la nr.4106 din 08.02.2024,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, satul Gilau, str. Banffy, nr.18, cod poștal 407310, identificat prin CF nr.60615, nr.cad.60615/ 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 si HCL nr.200/13.12.2018 si HCL 212/15.12.2020 si 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.

**1.2.** Imobilul este proprietate privată conform CF nr.60615, nr.cad.60615/ 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 locuinte viitoare – UTR : Lv12

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

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**2.1.** Folosința actuală: arabil conform CF nr.60615, nr.cad.60615/ 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 : Lv12

-funcțiunea dominantă-locuințe.

-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 presupune volum mare de transporturi sau trafic intens, locuințe amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață( $S_{min}=500\text{ mp}$ ) și 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 strada principală va fi de cel puțin 15 m pentru construcțiile izolate și cel puțin 12 m pentru construcțiile cuplate cu un calcan), amenajări de campinguri pentru corturi sau rulote, amenajări de parkinguri pentru vehicule uzate sau depozitate, exploatare de balast, 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=1500mp; UTR=Lv12**

Se propune: construire locuință unifamilială, amenajări exterioare, împrejmuire, acces, racorduri, bransamente

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. Aviz Electrica SA – amplasament
2. Aviz Compania de Apă Someș SA – amplasament
3. HCL pentru reglementare profil stradă, deschidere acces, amplasare racorduri și bransamente
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. Studiu geotehnic
7. Ilustrare urbanistică

**8. Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnatura RUR**

**9. 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 si apa.**

**3.1. Restrictii impuse: nu e cazul**

**3.2. Obligatii/constrangeri 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 avizul Consiliului Local Gilau

**(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile 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 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 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) 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):** - regim maxim de inaltime(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) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării:** in zona de locuit a localitatii Gilau se va asigura un procent de ocupare a terenului(POT) de cel mult 30% pentru locuinte si anexe gospodaresti si 50% in cazul constructiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta; pentru unitatile de productie care prin natura activitatilor lor nu isi pot desfasura activitati pe mai multe nivele se va asigura un procent de ocupare a terenului de cel mult 80%.Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor:

a) pentru constructiile de locuinte parter si anexe gospodaresti parter maximum 0.5

b) pentru constructii de locuinte P+1, P+2 cu anexe gospodaresti parter maximum 0.7

c) pentru locuinte fara anexe gospodaresti maximum 1.0

d) pentru constructii cu alta destinatie decat aceea de locuinta maximum 1.0

e) pentru unitatile de productie care prin natura lor isi desfasoara activitatea pe un singur nivel, maximum 0.8

(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, in cazul parcelelor de colt lungimea frontului la strada principala va fi de cel putin 15 m pentru constructiile izolate si cel putin 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 alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie. Utilitățile se vor asigura prin racord la rețelele existente.

**3.4.** circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: **Accesul se realizeaza din drumul local**, 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.

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

**ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C.- LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI, BRANSAMENTE**

**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](mailto: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.



-Dovadă înregistrare O.A.R.

-Plan topografic vizat de OCPI pentru întocmirea DTAC (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

-acordul vecinilor pentru amplasare împrejmuire pe limita de comună de proprietate, 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 specifi de energie din surse regenerabile.

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

-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 domeniu 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

-taxa RUR la PUD

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT-ȘEF,**

ing. Gelu-Vasile TOPAN

jr. Cristina MANASTIREANU

ing. Claudiu TRIF

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

Achitat taxa de : **23 lei** conform Chitanței nr.0001774 din 08.02.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.03.2024.

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):**

☒ 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):**

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.60/05.03.2024  
de la data de 04.03.2025 până la data de 03.03.2026**

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 : 04.03.2025 conform cererii nr.3340/06.02.2025.

Achitat taxa de : 7 lei conform chitanta nr.1413/06.02.2025.  
Transmis solicitantului la data de 04.03.2025 direct/prin poșta.